Brf Kamkoftan

Bostadsrättsföreningen Kamkoftan

Årsredovisning
2007-01-01 - 2007-12-31

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltnings-koncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.
Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1) Stämmans öppnande

2) Godkännande av dagordning

3) Val av stämmoordförande

4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare

6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

7) Fastställande av röstlängd

8) Föredragning av styrelsens årsredovisning

9) Föredragning av revisorns berättelse

10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

11) Beslut om resultatdisposition

12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter och revisorer och revisorsuppleanter

15) Val av styrelseledamöter och suppleanter

16) Val av revisorer och revisorsuppleanter

17) Val av valberedning

18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38

19) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kamkoftan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av
Carina Dahl	Ordförande	Föreningen
Bitte Frejsjö	Vice ordförande	Föreningen
Eva Gren	Sekreterare	Föreningen
Fredrik Brunes	Ledamot	Föreningen
Styrelsesuppleanter		
Liselotte Nyström	Suppleant	Föreningen
Jan Rintala	Suppleant	Föreningen
Jörgen Halldén	Suppleant	Föreningen
Ordinarie revisor		
Christer Söderman	Revisor	Föreningen
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Föreningen
Revisorssuppleant		
Gert Wågman	Revisorsuppleant	Föreningen
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Föreningen

I tur att avgå
Carina Dahl, Bitte Frejsjö, Eva Gren, Jörgen Halldén, Jan Rintala, Fredrik Brunes

Valberedning
Pontus Enge (sammankallande)
Li Sjökvist

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Kamkoftan 1 i med därpå uppförda 2 st byggnader med 158 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Lina Sandells plan 2-32 i Hägersten.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 rokv	3 rok	4 rok
41	87	3	16	11

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	24	16

Total bostadsarea:	7 935 kvm
Total lokalarea:	48 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk, enligt tecknat avtal samt också ombesörjt fastighetsservice, trädgårdsunderhåll, yttre renhållning och städning.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 559 875 kr och planerat underhåll för 334 073 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs onsdagen den 17 oktober 2007. Besiktningen omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. De närvarande var från föreningen Fredrik Brunes och från Riksbyggen Thord Pettersson samt Hanna Rydström.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

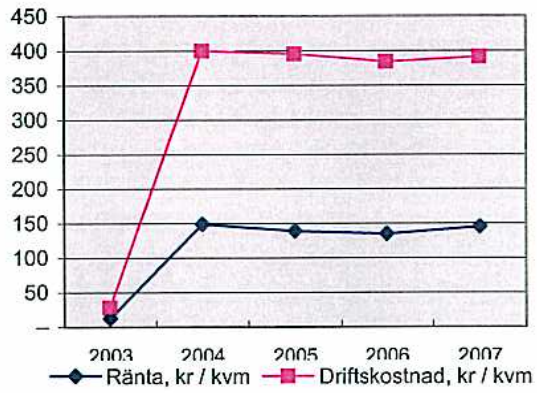
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 maj 2007. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningen har under året amorterat 3 400 000 kr.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	5 484	5 350	5 185	5 049	491
Årets resultat	- 383	81	- 374	- 459	121
Balansomslutning	90 922	91 531	89 928	89 764	79 304
Soliditet %	70%	67%	65%	66%	59%
Likviditet %	116%	215%	115%	159%	535%
Avgifts- och hyresbortfall %	1,43%	2,11%	0,43%	2,32%	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	543	517	480	470	–
Bränsletillägg, kr / kvm	2	2	2	2	–
Driftskostnad, kr / kvm	391	384	395	400	28
Ränta, kr / kvm	144	134	138	148	12
Underhållsfond, kr / kvm	52	37	23	1	1
Lån, kr / kvm	3 207	3 633	3 633	3 633	4 009

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Diagram 1, Kostnadsutveckling



Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2007 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007 har styrelsen beslutat om en höjning på 3% för årsavgifterna fr o m den 1 januari 2008.

Överlåtelser
Under 2007 har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 27 st). Vid bokslutstillfället var 20 lägenheter upplåtna som hyresrätt och övriga som bostadsrätter.

Avtal
Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Städning
OTIS AB	Hissar
Canal Digital AB	Kabeltv

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang
2007 har liksom de tidigare åren i föreningens unga historia passerat i en positiv anda. Arbetet har fortlöpt med att sätta allas vår gemensamma trivsel i fokus. Låghusets samtliga trapphus är nu färdigommålade samt har försetts med nya portar. Höghuset genomgick en både behövlig och efterlängtad fasadtvätt vars resultat verkligen blev slående. Under våren kommer även höghuset utrustas med en ny entréport kompletterad med ett kodlås. Bakom höghuset monterades dessutom två speglar upp så att inkommande bilister på väg till sina garage kan "se bakom hörnet" och snabbt uppfatta lekande barn eller annat .

En gemensam vårstädning med tillhörande korvgrillning genomfördes. Senare under sommaren byggde vi ut vår fina grillplats till både ytan och med fler bord samt en ny grill. Tyvärr var inte vädret på vår sida då augustimånadens kräftskiva avsågs att gå av stapeln varför de intresserade istället samlades till ett knytkalas i vår föreningslokal för en avslappnad och trevlig afton. Höststädningen utgick då den sammanföll med den ansiktslyftning hela trädgården genomgick. Den bestod bland annat i att den stora slänten intill och bakom höghuset rensades från igenvuxet gammalt buskage och nytt gräs såddes, allt trädbestånd kontrollerades och där behov fanns sågades döda grenar ner, glesa buskrabatter kompletterades med nya buskar. Utanför port 6 planterades en mindre syrenhäck och grästäppan försågs samtidigt med en utemöbel.

Föreningen har sålt två stycken 2-rumslägenheter belägna i höghuset samt förmedlat ett antal garage- och p-platser. Slut/garanti -besiktningen av stambytet i badrummen genomfördes i dec - 07 och visade glädjande inte på några brister, bortsett några få skönhetsfel som har åtgärdats. I och med detta är nu upphandlingen av köksstamsbytet under pågående. Våra källargångar samt vinden i höghuset försågs med ny samt kompletterad rörelseaktiverad energisnål belysning.

Avgiftshöjningen fr.o.m. 1/1 -08 fastställdes till 3%.

Avslutningsvis vill Styrelsen tacka för de tips och förslag på förbättringar alternativt förändringar som inkommit samt det förtroende som visats oss under det gångna året.

Bitte, Carina, Eva, Fredrik, Jan, Jörgen och Liselotte.
Tack.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-963 344
Årets resultat före fondförändring	-383 178
Avsättning till underhållsfond	-450 081
Uttag ur underhållsfond	334 073
Summa underskott	-1 462 529

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-1 462 529

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 366 291	5 262 334
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 78 483	- 112 630
Bränsleavgifter	3	12 875	13 556
Övriga avgifter		6 047	6 190
Övriga förvaltningsintäkter	4	177 127	180 494
		5 483 858	5 349 944
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 559 875	- 388 010
Planerat underhåll	6	- 334 073	- 56 500
Fastighetsskatt		- 228 270	- 285 240
Driftskostnader	7	-3 120 206	-3 064 586
Övriga kostnader	8	- 25 583	- 8 585
Personalkostnader	9	- 122 488	- 102 955
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 400 488	- 222 089
		-4 790 982	-4 127 965
Rörelseresultat		**692 876**	**1 221 979**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	101 697	24 221
Räntekostnader	12	-1 152 315	-1 068 852
		-1 050 618	-1 044 631
Resultat efter finansiella poster		**- 357 743**	**177 348**
Inkomstskatt	13	- 25 435	- 96 375
Årets resultat		**- 383 178**	**80 973**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	- 450 081	- 171 072
Uttag ur underhållsfond	334 073	56 500
Förändring av underhållsfond	- 116 008	- 114 572
Resultat efter fondförändring	- 499 186	- 33 599

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	88 581 599	87 997 336
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	15	0	6 988
		88 581 599	88 004 324
Summa anläggningstillgångar		**88 581 599**	**88 004 324**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 941	- 790
Kundfordringar		18 000	0
Skattefordringar		779 789	383 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	154 958	167 211
		971 688	550 308
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	500 000	2 130 000
		500 000	2 130 000
Kassa och bank	18		
Kassa och bank		869 078	849 175
		869 078	849 175
Summa omsättningstillgångar		**2 340 766**	**3 529 483**
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 922 365**	**91 533 807**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		55 115 910	54 158 190
Upplåtelseavgifter		9 238 266	7 395 986
Underhållsfond		415 096	299 088
		64 769 272	61 853 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 963 344	- 929 744
Årets resultat		- 383 178	80 973
Avsättning till underhållsfond		- 450 081	- 171 072
Uttag ur underhållsfond		334 073	56 500
		-1 462 529	- 963 344
Summa eget kapital		**63 306 743**	**60 889 920**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	25 600 000	29 000 000
		25 600 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		479 193	448 587
Skatteskulder		635 320	381 615
Övriga skulder, kortfristiga	21	35 687	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	865 422	813 685
		2 015 622	1 643 887
Summa skulder		**27 615 622**	**30 643 887**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 922 365**	**91 533 807**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	36 650 000	36 650 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens överskott uppgick enligt senaste beräkningen till till 90 841 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt ska betalas. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare.
För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader enligt plan	-
Standardförbättringar och markanläggningar	60 år
Inventarier, fastighetsinventarier	3 år

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 308 477	4 102 148
Hyror, bostäder	872 929	980 188
Hyror, lokaler	38 206	40 028
Hyror, garage	113 330	108 254
Hyror, p-platser	25 363	23 880
Hyror, övriga	7 987	7 836
	5 366 291	5 262 334
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 75 238	- 111 566
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 692	- 692
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 915	- 372
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 639	0
	- 78 483	- 112 630
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, övrigt	12 875	13 556
	12 875	13 556
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	171 912	171 912
Övriga lokalintäkter	0	1 337
Övriga avgifter	3 060	2 857
Balkonginglasning	2 386	4 388
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 231	0
	177 127	180 494

	2007-12-31	2006-12-31
Not 5 Reparationer		
Bostäder	48 083	106 873
Vattenskador	2 250	0
Bostäder	10 972	5 013
Lokaler	7 386	0
Tvättstugor	83 998	33 124
Gemensamma utrymmen	29 283	6 074
Vatten/Avlopp	13 254	6 414
Värme	0	4 500
Ventilation	709	11 163
Elinstallationer	44 280	3 210
Hissar	10 109	18 586
Övriga installationer	29 509	4 351
Huskropp	132 700	6 419
Gårdar och grönanläggningar	138 158	177 082
Vandalisering	9 184	5 201
	559 875	388 010
Not 6 Planerat underhåll		
Bostäder	20 302	11 500
Vatten/Avlopp	0	45 000
Elinstallationer	221 475	0
Huskroppar	71 250	0
Gårdar och grönanläggningar	21 046	0
	334 073	56 500
Not 7 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	320 852	320 852
Fastighetsförsäkring	60 792	57 909
Arvode förvaltning	371 691	344 709
Kabel-TV	198 750	192 722
IT-kostnader	4 718	5 782
Juridiska kostnader	0	- 300
Revisionsarvode, externt	26 500	29 375
Övriga förvaltningskostnader	32 772	26 092
Fastighetsskötsel	101 446	128 691
Trädgårdsskötsel	136 024	132 580
Städ	156 074	153 319
Obligatoriska besiktningar	5 360	4 243
Snöröjning	96 237	121 778
Förbrukningsmateriel	5 188	6 351
Vatten	162 715	72 830
El	63 990	59 290
Uppvärmning	1 223 242	1 218 839
Sophantering	153 855	189 525
	3 120 206	3 064 586

	2007-12-31	2006-12-31
Not 8 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	1 500	0
Kreditupplysningar	4 625	0
Telefon och porto	4 847	5 719
Köpta tjänster	679	0
Konsultarvoden	13 932	2 866
	25 583	8 585

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	75 500	79 416
Arvode vicevärd	1 000	0
Föreningsvald revisor	2 039	0
Utbildning, förtroendevalda	20 750	1 500
Summa	99 289	80 916
Sociala kostnader	23 199	22 039
	122 488	102 955

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	215 100	215 100
Standardförbättringar	178 400	0
Maskiner och inventarier	6 988	6 989
	400 488	222 089

Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	15 037	2 826
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	75 646	20 111
Ränteintäkter	158	244
Övriga ränteintäkter	10 856	1 040
	101 697	24 221

Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 151 613	1 068 753
Övriga räntekostnader	62	99
Övriga finansiella kostnader	640	0
	1 152 315	1 068 852

Not 13 Inkomstskatt		
Inkomstskatt	25 435	96 375
	25 435	96 375

	2007-12-31	2006-12-31
Not 14 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	77 519 380	77 519 380
Fönsterrenovering	433 340	0
Badrumsstammar	10 705 451	0
	88 658 171	77 519 380
Årets anskaffningar		
Byggnader	133 250	0
Badrumsstammar	32 013	11 124 488
Fönsterrenovering	0	433 340
Beviljat ROT-Bidrag	0	- 419 037
Trapphus	312 500	0
Portar	500 000	0
	977 763	11 138 791
Summa anskaffningsvärden	**89 635 934**	**88 658 171**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 660 835	- 445 735
	- 660 835	- 445 735
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 215 100	- 215 100
Årets avskrivning standardförbättringar	- 178 400	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 054 335**	**- 660 835**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**88 581 599**	**87 997 336**
Varav		
Byggnader	76 776 695	87 983 033
Standardförbättringar	321 600	0
Taxeringsvärden		
bostäder	75 000 000	57 000 000
lokaler	27 000	24 000
Totalt taxeringsvärde	75 027 000	57 024 000
varav byggnader	46 027 000	32 024 000

	2007-12-31	2006-12-31
Not 15 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	20 966	20 966
Summa anskaffningsvärden	**20 966**	**20 966**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 13 978	- 6 989
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 988	- 6 989
	- 6 988	- 6 989
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**- 20 966**	**- 13 978**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**6 988**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald vattenavgift		0	10 207
Förutbetald kabel-tv-avgift		16 585	0
Förutbetald tomträttsavgäld		80 213	0
Övriga förutbetalda kostnader		0	97 540
Upplupna ränteintäkter		1 133	3 856
Fastighetsförsäkring		57 027	55 608
		154 958	167 211

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				500 000	2 130 000
Typ	**Saldo**	**Ränta**	**Slutdatum**		
30 dagar	500 000	3,40	2008-01-20		

	2007-12-31	2006-12-31
Not 18 Kassa och bank		
Handkassa	6 200	0
Bankmedel	22 125	23 625
Avräkning med Swedbank	840 753	825 551
	869 078	849 175

Not 19 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	**61 554 176**	**299 088**	**- 963 344**
Upplåtelser av lägenheter	2 800 000		
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 116 008
Avsättning till underhållsfond		450 081	
Uttag ur underhållsfond		- 334 073	
Årets resultat			- 383 178
Vid årets slut	**64 354 176**	**415 096**	**-1 462 529**

Not 20 Fastighetslån		
Fastighetslån	25 600 000	29 000 000
Skuld vid årets slut	**25 600 000**	**29 000 000**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
NORDEA HYPOTEK	3,05	2008-08-20	5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK	3,25	2009-08-16	5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK	4,30	Rörligt	9 000 000		3 400 000	5 600 000
NORDEA HYPOTEK	4,46		10 000 000			10 000 000
			29 000 000		**3 400 000**	**25 600 000**

	2007-12-31	2006-12-31
Not 21 Övriga skulder, kortfristiga		
Upplupna sociala avgifter och skatter	35 687	0
	35 687	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	172 991	178 629
Upplupna elkostnader	7 143	7 345
Upplupna värmekostnader	282 094	132 145
Upplupna kostnader för renhållning	3 932	5 658
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 773	0
Förutbetalda hyror och avgifter	355 489	419 545
	865 422	813 685

Fruängen 2008-04-27

Carina Dahl

Bitte Frejsjö

Eva Gren

Fredrik Brunes

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Stockholm 2008-04-29

Christer Söderman
Föreningsvald revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamkoftan

Org nr 769608-9544

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kamkoftan för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Stockholm den 29 april 2008

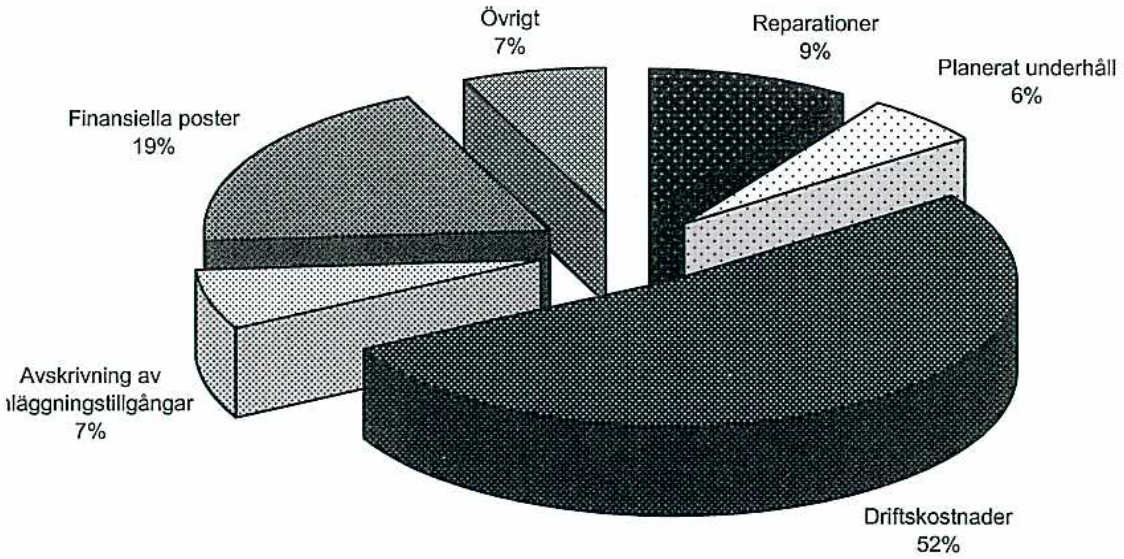
KPMG Bohlins AB

Christer Söderman
Föreningens revisor

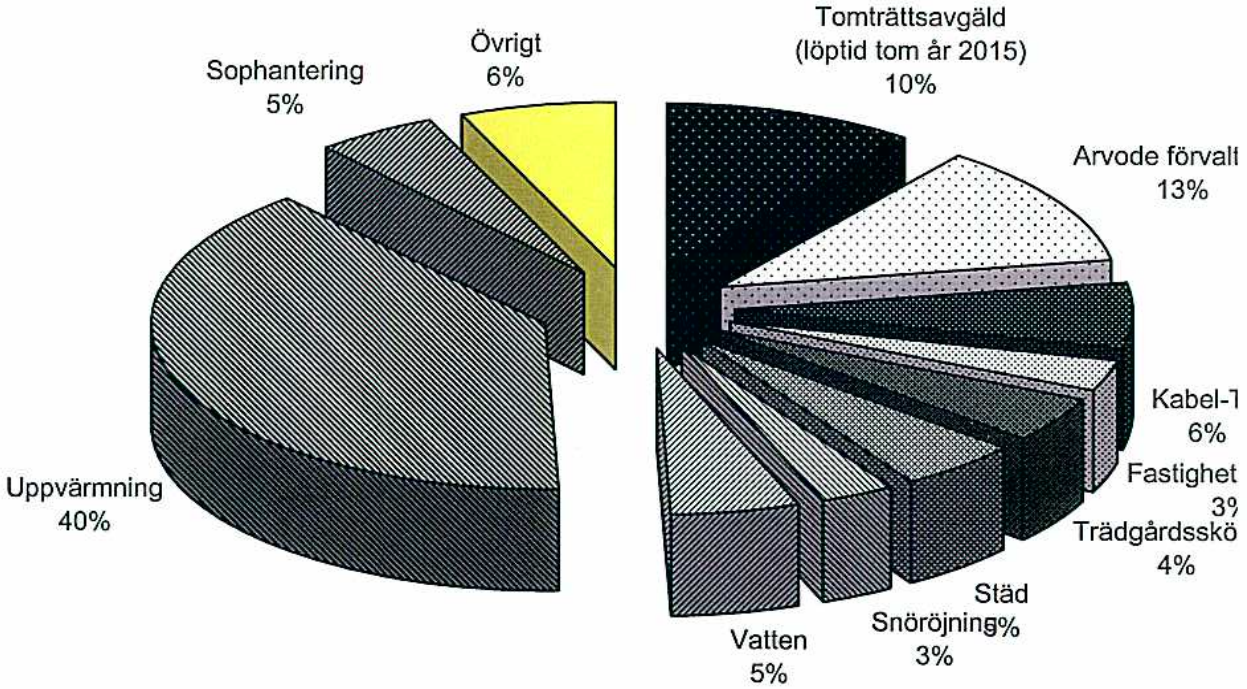
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2007**	**2006**
Reparationer	559 875	388 010
Planerat underhåll	334 073	56 500
Fastighetsskatt	228 270	285 240
Driftskostnader	3 120 206	3 064 586
Övriga kostnader	25 583	8 585
Personalkostnader	122 488	102 955
Avskrivning av anläggningstillgångar	400 488	222 089
Finansiella poster	1 152 315	1 068 852
Inkomstskatt	25 435	96 375
Summa kostnader	**5 968 733**	**5 293 192**



Driftkostnadsfördelning	**2007**	**2006**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	320 852	320 852
Fastighetsförsäkring	60 792	57 909
Arvode förvaltning	371 691	344 709
Kabel-TV	198 750	192 722
IT-kostnader	4 718	5 782
Juridiska kostnader	0	- 300
Revisionsarvode, externt	26 500	29 375
Övriga förvaltningskostnader	32 772	26 092
Fastighetsskötsel	101 446	128 691
Trädgårdsskötsel	136 024	132 580
Städ	156 074	153 319
Obligatoriska besiktningar	5 360	4 243
Snöröjning	96 237	121 778
Förbrukningsmateriel	5 188	6 351
Vatten	162 715	72 830
El	63 990	59 290
Uppvärmning	1 223 242	1 218 839
Sophantering	153 855	189 525
Summa driftkostnader	**3 120 206**	**3 064 586**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	**2007**	**2006**
BOA (kvm):	7935	7935
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	40	40
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	47	43
Kabel-TV	25	24
IT-kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	3	4
Övriga förvaltningskostnader	4	3
Fastighetsskötsel	13	16
Trädgårdsskötsel	17	17
Städ	20	19
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snöröjning	12	15
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	21	9
El	8	7
Uppvärmning	154	154
Sophantering	19	24
Summa driftkostnader	**393**	**386**

ORDLISTA

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

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Kamkoftan:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 08-6023600
www.riksbyggen.se