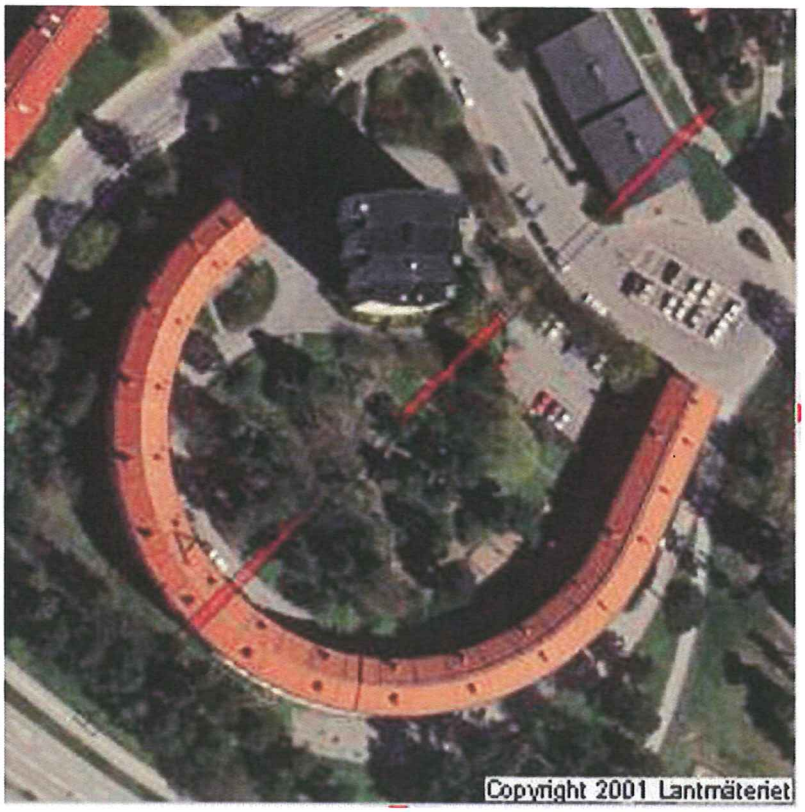
Brf Kamkoftan

Bostadsrättsföreningen Kamkoftan

769608-9544



Årsredovisning
2008-01-01 - 2008-12-31

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.

Innehåll

Styrelsens verksamhetsberättelse 1

Förvaltningsberättelse 2

Resultaträkning 5

Balansräkning 6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter 7

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer 8

Brf Kamkoftan
769608-9544

Styrelsens verksamhetsberättelse

2008 har i mångt och mycket följt de tidigare årens fotspår. Vi arbetar vidare med att noggrant gå igenom och utvärdera de renoveringar och andra förbättringar våra fastigheter och gård behöver eller kan komma att behöva under de framtida åren. Utbytet av portar är nu i hamn i och med att höghuset fick den gamla aluminiumporten ersatt med en ny i teak och på de boendes önskan installerades ett kodlås. Dessutom renoverades och målades samtliga cykelstallsdörrar om, liksom de återstående garageportarna.

Vår föreningslokal genomgick också en mindre ansiktslyftning. Nymålad och med delvis nya interiörer hoppas vi att våra boende fortsätter att nyttja den för fest eller annat då den är till för oss alla. Ett stort antal medlemmar deltog vid vårstädningen som avlöpte under strålande väder, men vädrets makter var något kyligare på sensommarens gårdsfest vid grillplatsen.

En OVK-besiktning har utförts och de anmärkningar som inkom har åtgärdats. Föreningen har också under året sålt en lägenhet vilket möjliggjorde en amortering på 1 600 000 kr på ett av våra lån.

Avgiftshöjningen från och med den 1/1-09 fastställdes till 4,5 %.

I samband med en översyn och genomgång av våra avtal med olika entreprenörer sades förvaltningsavtalet med Riksbyggen upp. Frågan om förvaltning utgick till fem större aktörer på området. Med alla fakta på bordet, både utifrån ekonomiskt aspekt och vilka tjänster som förvalningsföretagen kunde erbjuda, beslutades det att Riksbyggen fick fortsatt förtroende.

Tyvärr visar årets resultat på ett underskott, som till stor del beror på att Fortum i december månad inkom med avstämningsfakturor avseende perioden 2005-2008. Summan av dessa uppgick till nästan 300 000 kr.

Däremot så skedde samma månad något betydligt trevligare och värt att uppmärksamma; Brf Kamkoftan fyllde 5 år. Grattis till oss!

Med dessa ord tackar Styrelsen för visat förtroende och ser fram emot en fortsatt givande dialog med våra boende.

Tack. Bitte, Carina, Eva, Jan, Jane, Linda och Liselotte.

Styrelsen för Brf Kamkoftan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Carina Dahl	Ordförande	Föreningen	
Bitte Frejsjö	Vice ordförande	Föreningen	
Jan Rintala	Sekreterare	Föreningen	t.o.m 090429
Anders Grufman	Sekreterare	Föreningen	fr.o.m 090429
Liselotte Nyström	Ledamot	Föreningen	

Styrelsesuppleanter		
Linda Eksholm	Suppleant	Föreningen
Jane Stenius	Suppleant	Föreningen
Eva Johansson	Suppleant	Föreningen

Ordinarie revisor(er)		
Christer Söderman	Revisor	Föreningen
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Föreningen

Revisorssuppleant(er)
Vakant

I tur att avgå
Carina Dahl, Bitte Frejsjö, Jane Stenius, Linda Eksholm, Eva Johansson och Anders Grufman

Valberedning
Pontus Eng (sammankallande)
Li Sjökvist

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamkoftan 1 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:	40 kvm

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

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna på 4.5% från och med 1:a januari 2009

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor
Under 2008 har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st) och en upplåtelse. Vid räkenskapsårets utgång var 19 lägenheter upplåtna som hyresrätt och övriga som bostadsrätter.

Avtal
Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Otis AB	Hissar
Canal Digital AB	Kabeltv
Sita	Pappersåtervinning
Stockholms kommun	Hushållssopor
Ragn Sells	Grovsopor

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 462 529
Årets resultat före fondförändring	-601 070
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	231 267
Summa underskott	-2 282 332

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-2 282 332

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 525 570	5 366 291
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 36 852	- 78 483
Bränsleavgifter	3	13 375	12 875
Övriga avgifter		6 120	6 047
Övriga förvaltningsintäkter	4	177 764	177 127
		5 685 977	5 483 858
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 482 038	- 559 875
Planerat underhåll	6	- 231 267	- 334 073
Fastighetsavgift		- 189 914	- 228 270
Driftskostnader	7	-3 643 353	-3 120 206
Övriga kostnader	8	- 23 985	- 25 583
Personalkostnader	9	- 165 103	- 122 488
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 444 197	- 400 488
		-5 179 857	-4 790 982
Rörelseresultat		**506 120**	**692 876**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	75 382	101 697
Räntekostnader	12	-1 163 209	-1 152 315
		-1 087 827	-1 050 618
Resultat efter finansiella poster		**- 581 707**	**- 357 743**
Inkomstskatt	13	- 19 363	- 25 435
Årets resultat		**- 601 070**	**- 383 178**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	- 450 000	- 450 081
Ianspråktagande av underhållsfond	231 267	334 073
Förändring av underhållsfond	- 218 733	- 116 008
Resultat efter fondförändring	- 819 803	- 499 186

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	88 518 244	88 581 599
Summa anläggningstillgångar		**88 518 244**	**88 581 599**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	15	40 926	18 941
Kundfordringar	16	0	18 000
Skattefordringar	17	658 067	779 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	163 821	154 958
		862 814	971 688
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	250 000	500 000
Kassa och bank	20		
Kassa och bank		606 176	869 078
Summa omsättningstillgångar		**1 718 990**	**2 340 766**
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 237 234**	**90 922 365**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		55 765 118	55 115 910
Upplåtelseavgifter		10 594 058	9 238 266
Underhållsfond		633 829	415 096
		66 993 005	64 769 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 462 529	- 963 344
Årets resultat		- 601 070	- 383 178
Avsättning till underhållsfond		- 450 000	- 450 081
Ianspråktagande av underhållsfond		231 267	334 073
		-2 282 332	-1 462 529
Summa eget kapital		**64 710 673**	**63 306 743**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	24 000 000	25 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		356 738	479 193
Skatteskulder		298 158	635 320
Övriga skulder, kortfristiga	23	0	35 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	871 665	865 422
		1 526 561	2 015 622
Summa skulder		**25 526 561**	**27 615 622**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 237 234**	**90 922 365**
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. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

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
Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 2 223 271kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

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	
Stambyte	60 år
Fönsterrenovering	30 år
Trapphus	25 år
Entréportar	40 år
Garagedörrar	25 år

	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 514 954	4 308 477
Hyror, bostäder	821 265	872 929
Hyror, lokaler	37 417	38 206
Hyror, garage	117 909	113 330
Hyror, p-platser	26 129	25 363
Hyror, övriga	7 896	7 987
	5 525 570	5 366 291
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 32 878	- 75 238
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 577	- 692
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 431	- 1 915
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 966	- 639
	- 36 852	- 78 483
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, övrigt	13 375	12 875
	13 375	12 875

	2008-12-31	2007-12-31
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	172 923	171 912
Övriga avgifter	3 060	3 060
Balkonginglasning	1 476	2 386
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	304	- 231
	177 764	177 127
Not 5 Reparationer		
Bostäder	205 448	48 083
Vattenskador	0	2 250
Bostäder	0	10 972
Lokaler	10 625	7 386
Tvättstugor	41 998	83 998
Gemensamma utrymmen	8 118	29 283
Vatten/Avlopp	16 259	13 254
Värme	8 831	0
Ventilation	1 023	709
Elinstallationer	28 119	44 280
Hissar	64 684	10 109
Övriga installationer	38 836	29 509
Huskropp	40 829	132 700
Gårdar och grönanläggningar	4 375	138 158
Garage och parkeringsplatser	9 186	0
Vandalisering	3 707	9 184
	482 038	559 875
Not 6 Planerat underhåll		
Bostäder	21 278	20 302
Lokaler, gemensamma utrymmen	69 300	0
Elinstallationer	95 200	221 475
Huskroppar	45 489	71 250
Gårdar och grönanläggningar	0	21 046
	231 267	334 073

	2008-12-31	2007-12-31
Not 7 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	320 852	320 852
Fastighetsförsäkring	63 011	60 792
Arvode förvaltning	363 965	371 691
Kabel-TV	199 092	198 750
IT-kostnader	4 426	4 718
Juridiska kostnader	36 975	0
Revisionsarvode, externt	21 735	26 500
Övriga förvaltningskostnader	17 629	32 772
Fastighetsskötsel	100 796	101 446
Trädgårdsskötsel	139 991	136 024
Städ	167 100	156 074
Obligatoriska besiktningar	70 000	5 360
Snöröjning	89 400	96 237
Förbrukningsmateriel	2 638	5 188
Vatten	169 599	162 715
El *	470 410	63 990
Uppvärmning	1 223 205	1 223 242
Sophantering	182 529	153 855
	3 643 353	3 120 206

* 2 st fakturor på 194 994 respektive 86 326 från Fortum angående el från 2005 och framåt.

Not 8 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	0	1 500
Kreditupplysningar	3 750	4 625
Telefon och porto	5 235	4 847
Köpta tjänster	0	679
Konsultarvoden	15 000	13 932
	23 985	25 583

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	116 000	75 500
Arvode vicevärd	2 000	1 000
Föreningsvald revisor	3 000	2 039
Utbildning, förtroendevalda	4 875	20 750
Summa	125 875	99 289
Sociala kostnader	39 228	23 199
	165 103	122 488

	2008-12-31	2007-12-31
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	215 100	215 100
Standardförbättringar	229 097	178 400
Maskiner och inventarier	0	6 988
	444 197	400 488
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	20 136	15 037
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	48 825	75 646
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	191	158
Övriga ränteintäkter	6 230	10 856
	75 382	101 697
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 161 069	1 151 613
Övriga räntekostnader	0	62
Övriga finansiella kostnader	2 140	640
	1 163 209	1 152 315
Not 13 Inkomstskatt		
Inkomstskatt	19 363	25 435
	19 363	25 435
Not 14 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	77 652 630	77 519 380
Portar	500 000	0
Trapphus	312 500	0
Badrumsstammar	10 737 464	10 705 451
Fönsterrenovering	433 340	433 340
	89 635 934	88 658 171
Årets anskaffningar		
Byggnader	87 500	133 250
Mark	0	0
Badrumsstammar	0	32 013
Trapphus	0	312 500
Portar	293 342	500 000
	380 842	977 763
Summa anskaffningsvärden	**90 016 776**	**89 635 934**

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 875 935	- 660 835
Standardförbättringar	- 178 400	0
	-1 054 335	- 660 835
Årets avskrivning byggnader	- 215 100	- 215 100
Årets avskrivning standardförbättringar	- 229 097	- 178 400
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 498 532**	**-1 054 335**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**88 518 244**	**88 581 599**
Varav		
Byggnader	76 649 095	76 776 695
Standardförbättringar	631 685	321 600

Not 15 Avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	40 926	18 941
	40 926	18 941

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar	0	18 000
	0	18 000

Not 17 Skattefordringar

Skattekonto	658 067	779 789
	658 067	779 789

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	17 726	16 585
Förutbetald tomträttsavgäld	80 213	80 213
Upplupna ränteintäkter	63	1 133
Fastighetsförsäkring	65 819	57 027
	163 821	154 958

	2008-12-31	2007-12-31

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				250 000	500 000
Typ	**Saldo**	**Ränta**	**Slutdatum**		
30 dagar	250 000	1,50	2009-01-30		

Not 20 Kassa och bank

Handkassa	16 200	6 200
Bankmedel	20 625	22 125
Bankmedel	0	- 91 900
Avräkning med Swedbank	569 351	932 653
	606 176	869 078

Not 21 Eget kapital

	Bundet Insatser och uppl. avgift	**Bundet** Underhålls fond	**Fritt** Resultat
Vid årets början	**64 354 176**	**415 096**	**-1 462 529**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Upplåtelser av lägenheter	2 005 000		
Förändring av underhållsfond			- 218 733
Avsättning till underhållsfond		450 000	
Uttag ur underhållsfond		- 231 267	
Årets resultat			- 601 070
Vid årets slut	**66 359 176**	**633 829**	**-2 282 332**

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	24 000 000	25 600 000
Skuld vid årets slut	**24 000 000**	**25 600 000**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
NORDEA HYPOTEK	3,25	2009-08-16	5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK	5,21		5 600 000		1 600 000	4 000 000
NORDEA HYPOTEK	5,45	2010-08-18	10 000 000			10 000 000
NORDEA HYPOTEK	6,31	2009-10-16	5 000 000			5 000 000
			25 600 000		**1 600 000**	**24 000 000**

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 482 038 kr och planerat underhåll för 231 267 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

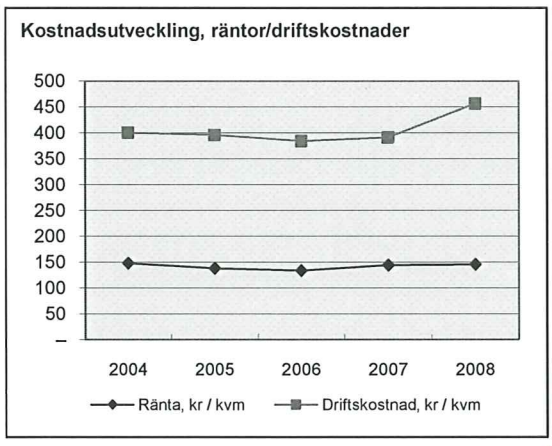
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2008. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	5 686	5 484	5 350	5 185	5 049
Årets resultat	- 601	- 383	177	- 232	- 426
Balansomslutning	90 237	90 922	91 534	89 928	89 764
Soliditet %	72%	70%	67%	66%	66%
Likviditet %	113%	116%	215%	115%	159%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,65%	1,43%	2,11%	0,43%	2,32%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	569	543	517	480	470
Bränsletillägg, kr / kvm	2	2	2	2	2
Driftskostnad, kr / kvm	457	391	384	396	401
Ränta, kr / kvm	146	144	134	138	148
Underhållsfond, kr / kvm	79	52	38	23	1
Lån, kr / kvm	3 009	3 207	3 636	3 636	3 636

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.



	2008-12-31	2007-12-31
Not 23 Övriga skulder, kortfristiga		
Upplupna sociala avgifter och skatter	0	35 687
	0	35 687
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	188 699	172 991
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 116	0
Upplupna elkostnader	16 930	7 143
Upplupna värmekostnader	147 846	282 094
Upplupna kostnader för renhållning	1 504	3 932
Upplupna revisionsarvoden	25 235	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 838	15 773
Förutbetalda hyror och avgifter	441 497	355 489
	871 665	865 422

Fruängen 2009-05-13

Carina Dahl

Bitte Frejsjö

Anders Grufman

Liselotte Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2009-05-14

KPMG- Per Engzell

Christer Söderman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamkoftan

Org nr 769608-9544

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kamkoftan för år 2008. 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 14 maj 2009

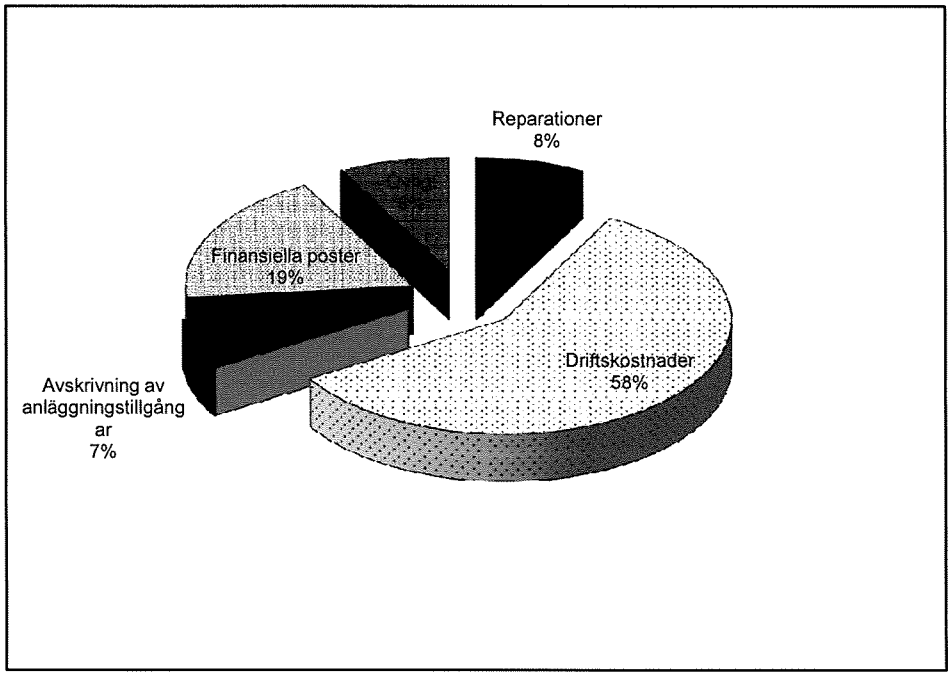
KPMG AB

Christer Söderman
Föreningens revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor

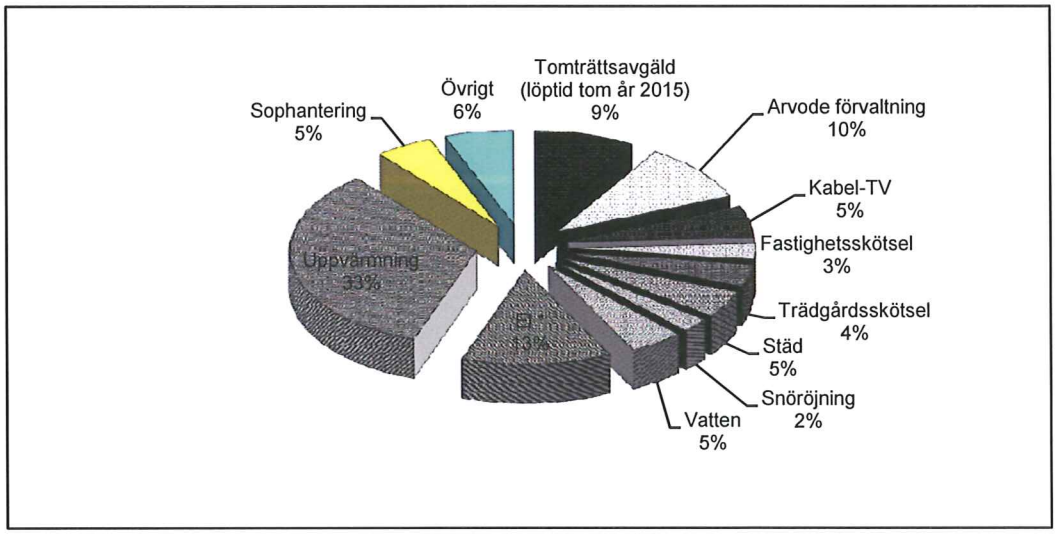
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	482 038	559 875
Planerat underhåll	231 267	334 073
Fastighetsavgift	189 914	228 270
Driftskostnader	3 643 353	3 120 206
Övriga kostnader	23 985	25 583
Personalkostnader	165 103	122 488
Avskrivning av anläggningstillgångar	444 197	400 488
Finansiella poster	1 163 209	1 152 315
Inkomstskatt	19 363	25 435
Summa kostnader	**6 362 429**	**5 968 733**



Brf Kamkoftan
769608-9544

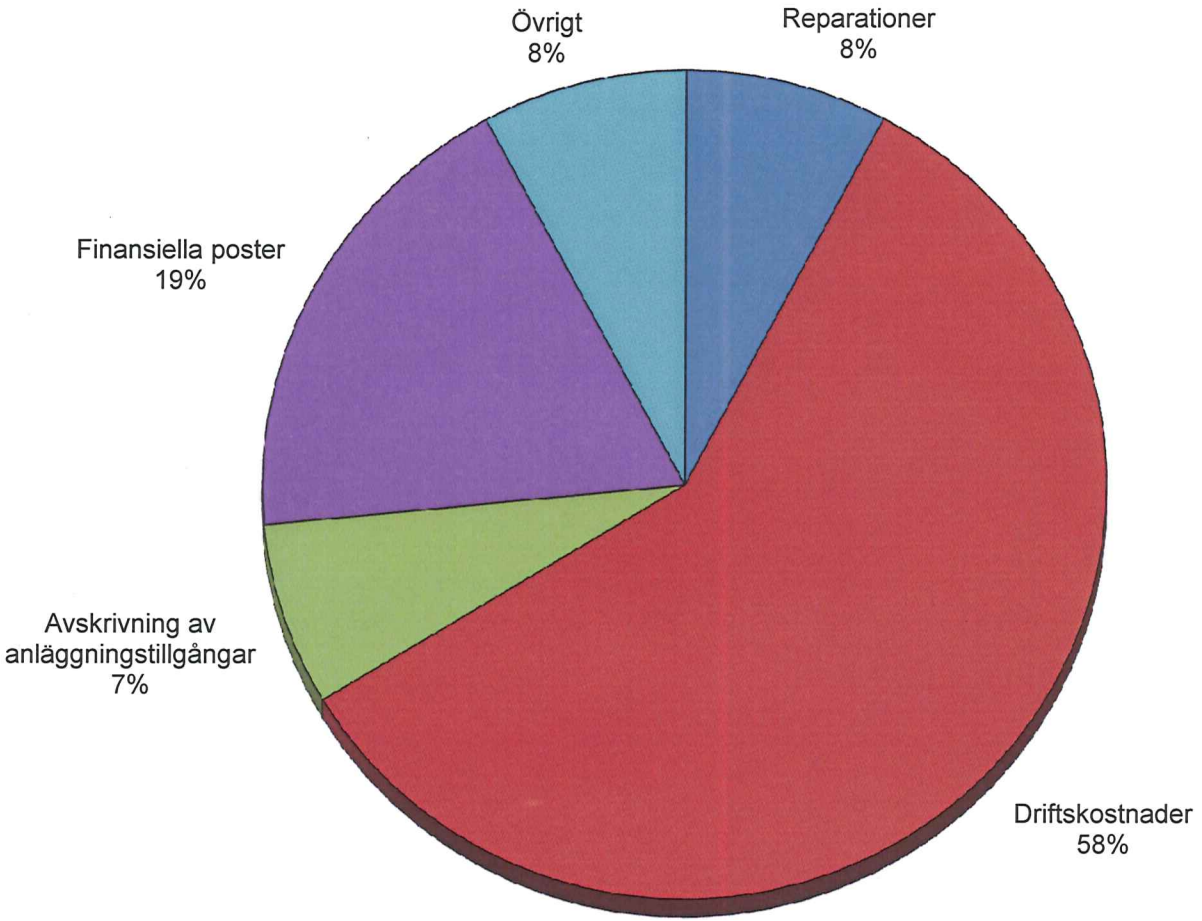
Driftskostnadsfördelning	**2008**	**2007**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	320 852	320 852
Fastighetsförsäkring	63 011	60 792
Arvode förvaltning	363 965	371 691
Kabel-TV	199 092	198 750
IT-kostnader	4 426	4 718
Juridiska kostnader	36 975	0
Revisionsarvode, externt	21 735	26 500
Övriga förvaltningskostnader	17 629	32 772
Fastighetsskötsel	100 796	101 446
Trädgårdsskötsel	139 991	136 024
Städ	167 100	156 074
Obligatoriska besiktningar	70 000	5 360
Snöröjning	89 400	96 237
Förbrukningsmateriel	2 638	5 188
Vatten	169 599	162 715
El *	470 410	63 990
Uppvärmning	1 223 205	1 223 242
Sophantering	182 529	153 855
Summa driftskostnader	**3 643 353**	**3 120 206**



Brf Kamkoftan
769608-9544

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2008	2007
BOA (kvm):	7935	7935
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	40	40
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	46	47
Kabel-TV	25	25
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	5	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	2	4
Fastighetsskötsel	13	13
Trädgårdsskötsel	18	17
Städ	21	20
Obligatoriska besiktningar	9	1
Snöröjning	11	12
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	21	21
El *	59	8
Uppvärmning	154	154
Sophantering	23	19
Summa driftskostnader	**459**	**393**

Kostnadsfördelning



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.

Spara
Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.