



*Bostadsrättsföreningen
Kamkoftan
769608-9544*



*Årsredovisning
2010-01-01 – 2010-12-31*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1, 2 & 3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kamkoftan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. <u>årsstämmen</u>
Bitte Frejsjö	Ordförande	Stämman	2012
Liselotte Nyström	Ledamot, ekonomiansvarig	Stämman	2012
Henrik Åkerblom	Ledamot	Stämman	2011
Li Sjökvist	Ledamot	Stämman	2011
Pontus Enge	Ledamot	Stämman	2011
Anders Grufman	Ledamot	Stämman	2012

Styrelsesuppleanter

Daniel Gustafsson	Stämman	2011
Ann-Mari Pettersson	Stämman	2011

I tur att avgå är ledamöterna Henrik Åkerblom, Li Sjökvist och Pontus Enge samt suppleanterna Daniel Gustafsson och Ann-Mari Pettersson.

Ordinarie revisorer

Christer Söderman	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Vakant	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Andreas Lunderhage	Sammanställande	Stämman
Joakim Andersson		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Årets taxeringsvärde	100 159 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 027 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 613 977 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

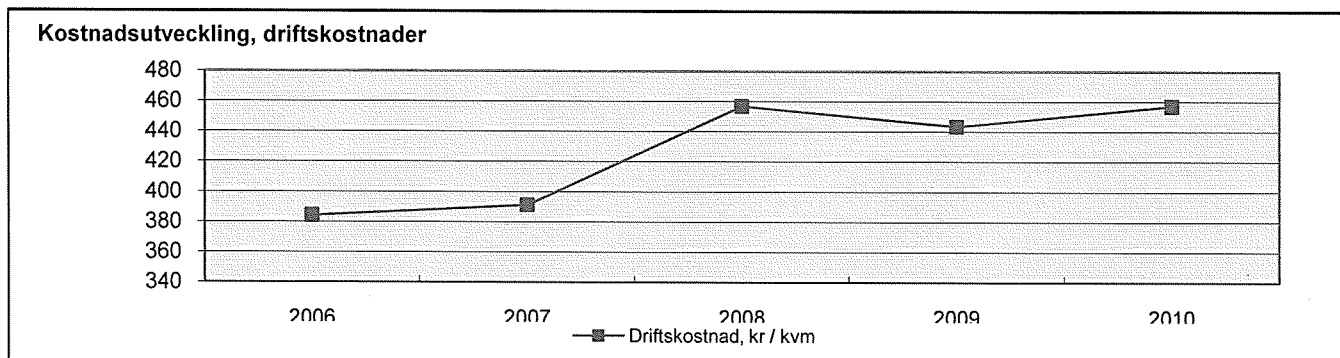
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 maj 2010. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	6 030	5 898	5 686	5 484	5 350
Årets resultat	253	- 123	- 601	- 383	81
Balansomslutning	96 197	93 152	90 874	91 279	91 534
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	638	602	569	543	517
Driftskostnad, kr / kvm	457	443	457	391	384
Lån, kr / kvm	2 825	2 917	3 009	3 210	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.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 4,5%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 15 överlåtelse skett (fg år 16) och 3 upplåtelse (fg år 4). Vid räkenskapsårets utgång var 12 lägenheter upplåtna som hyresrätter resterande var bostadsrätter.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
KONE	Hissar
Telia	Kabel TV, Bredband och Telefoni
Stockholms kommun	Hushållssopor
Ragn Sells	Återvinning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 747 048
Årets resultat före fondförändring	252 967
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	-2 944 081

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-2 944 081

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

Styrelsens verksamhetsberättelse

Det gångna året har styrelsen framförallt arbetat med fyra stora projekt.

I somras påbörjades installationen av en ny hiss i höghuset. Efter att vi hade tagit in ett flertal offerter bestämde vi oss för att låta KONE utföra arbetet. Installationen gick snabbt men inkörningstiden blev lite lång. Allt är dock åtgärdat och hissen går nu som den ska.

Vi har även installerat bredband från Telia, i vilket TV också ingår. Kostnaden för TV och bredband blir densamma.

Strax innan jul öppnade vi vårt nya kretsloppsrum bredvid tvättstugan och vi har äntligen har fått plats med en riktig bra och miljövänlig sopsortering.

Efter den obligatoriska OVK- besiktningen visade det sig att ventilationen i höghuset hade vissa brister. Då återkopplingen till styrelsen rörande vad som behövde åtgärdas drog ut på tiden, anlätades en annan firma för att åtgärda dessa brister. Det har nu installerats en ny fläkt på taket och de brister som fanns i lägenheterna har åtgärdats. Det som kvarstår är en injustering av ventilationssystemet.

Föreningens hemsida fick under året en rejäl uppfräschning och är nu mer lättnavigerad och uppdaterad. Här publiceras styrelsen de senaste nyheterna.

I tvättstugan gjordes en rejäl storstädning och två nya torktumlare har installerats.

Avgiftshöjningen från och med den 1/1-11 fastställdes till 3 %.

Vi har också under året förmedlat ett antal garage och p-platser.

I början av september var vi ca 30 personer som samlades till årets gårdsfest. Temat det här året var barbecue och det grillades för fullt under den trevliga kvällen.

Vi har även haft två gemensamma städdagar under året för att göra fint på gården samt röja upp i våra vinds- och källarutrymmen.

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

Tack. Bitte, Pontus, Liselotte, Anders, Li, Daniel, Ann-Marie och Henrik

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 877 310	5 748 496
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 36 471	- 45 503
Bränsleavgifter	3	13 783	13 778
Övriga avgifter, elavgifter		5 790	5 760
Övriga förvaltningsintäkter	4	169 684	175 077
		<u>6 030 095</u>	<u>5 897 608</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 563 721	- 498 908
Planerat underhåll	6	0	- 108 176
Fastighetsavgift/skatt		- 189 900	- 201 200
Driftskostnader	7	-3 644 412	-3 536 526
Övriga kostnader	8	- 33 513	- 15 750
Personalkostnader	9	- 158 886	- 171 173
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 493 763	- 456 009
		<u>-5 084 194</u>	<u>-4 987 742</u>
Rörelseresultat		945 901	909 866
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	27 628	3 752
Räntekostnader	12	- 720 562	-1 035 502
		<u>- 692 934</u>	<u>-1 031 750</u>
Resultat efter finansiella poster		252 967	- 121 884
Inkomstskatt		0	- 987
Årets resultat		<u>252 967</u>	<u>- 122 871</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	- 450 000	- 450 000
lanspråktagande av underhållsfond	0	108 176
Förändring av underhållsfond	- 450 000	- 341 824
Resultat efter fondförändring	- 197 033	- 464 695

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	87 894 523	88 245 167
Maskiner och inventarier	14	1 116 838	185 567
Pågående byggnation och förskott	15	50 256	0
		<u>89 061 617</u>	<u>88 430 734</u>
Summa anläggningstillgångar		89 061 617	88 430 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40 733	54 454
Skattefordringar		6 347	443 694
Övriga fordringar		427 382	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	193 088	181 374
		<u>667 550</u>	<u>679 522</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	5 600 000	1 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		16200	16192,6
Bankmedel		17 625	19 125
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		834 040	2 506 493
		<u>867 865</u>	<u>2 541 811</u>
Summa omsättningstillgångar		7 135 415	4 721 333
SUMMA TILLGÅNGAR		96 197 032	93 152 067

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		58 332 583	57 262 699
Upplåtelseavgifter		15 686 593	13 326 477
Underhållsfond		1 425 673	975 673
		<u>75 444 849</u>	<u>71 564 849</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 747 048	-2 282 352
Årets resultat		252 967	- 122 871
Avsättning till underhållsfond		- 450 000	- 450 000
Anspråktagande av underhållsfond		0	108 176
		<u>-2 944 081</u>	<u>-2 747 048</u>
Summa eget kapital		72 500 768	68 817 801
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	21 799 980	22 533 320
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		733 340	733 340
Leverantörsskulder		309 681	239 859
Skatteskulder		0	24 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	853 263	802 845
		<u>1 896 284</u>	<u>1 800 945</u>
Summa skulder		23 696 264	24 334 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 197 032	93 152 067
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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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

Byggnader	enligt plan
Stambyte	enligt plan
Trapphus	25 år
Fönsterrenovering	30 år
Entréportar	40 år
Garagedörrar	25 år
Tvättmaskiner	10 år
Hissar	30 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 063 035	4 778 623
Hyror, bostäder	570 770	750 062
Hyror, lokaler	87 209	64 219
Hyror, garage	123 309	122 629
Hyror, p-platser	25 713	25 580
Hyror, övriga, elavgifter	7 273	7 381
	5 877 310	5 748 496

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 27 929	- 42 108
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 7 172	- 2 254
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 170	- 40
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 200	- 1 100
	- 36 471	- 45 503

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, garage	13 783	13 778
	13 783	13 778

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	168 184	171 132
Övriga avgifter, tillval	1 500	2 670
Balkonginglasning	0	1 476
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	- 201
	169 684	175 077

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Reparationer

Reparationer, fastighetsskötsel rörligt	264 124	229 889
Tvättstugor	53 390	48 761
Gemensamma utrymmen	0	135 000
Vatten/Avlopp	56 422	0
Värme	17 637	2 939
Ventilation, luftmätning	29 113	1 400
Elinstallationer	49 709	8 176
Hissar	21 246	45 360
Övriga installationer	5 358	2 238
Huskropp, port och dörrar	50 476	7 117
Gårdar och grönanläggningar, papperskorhar och asfaltering	8 572	0
Garage och parkeringsplatser	0	5 059
Klottersanering	7 674	12 969
	563 721	498 908

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	0	21 226
Värme	0	53 200
Hissar	0	33 750
	0	108 176

Not 7 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	320 852	320 852
Fastighetsförsäkring	79 109	73 034
Arvode förvaltning	260 351	369 621
Kabel-TV	212 952	212 821
IT-kostnader	4 276	4 451
Juridiska kostnader	0	75
Revisionsarvode, externt	25 296	28 969
Övriga förvaltningskostnader	18 292	43 487
Fastighetsskötsel	202 264	227 092
Trädgårdsskötsel	148 485	147 500
Städ	162 999	190 230
Obligatoriska besiktningar	6 813	13 167
Snöröjning	205 692	82 061
Förbrukningsmateriel	2 080	10 260
Vatten	178 910	167 752
El	209 981	140 775
Uppvärmning	1 379 813	1 294 881
Sophantering	226 247	209 500
	3 644 412	3 536 526

2010-12-31 2009-12-31

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 875	3 375
Telefon och porto	4 433	6 375
Konsultarvoden, lägenhetsregister, inglasning balkong	26 565	6 000
Bankkostnader	640	0
	33 513	15 750

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Utbildning	0	2 875
Styrelsearvode	123 500	123 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	1 500
Föreningsvald revisor	3 700	3 500
Utbildning, förtroendevalda	0	2 500
Summa	127 200	133 775
Sociala kostnader (- 8 280 kr, återbetald löneskatt)	31 686	37 398
	158 886	171 173

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	389 962	384 693
Standardförbättringar, fönster, trapphus, entréportar och garagedörrar	50 697	50 697
Maskiner och inventarier, tvättmaskiner	20 619	20 619
Installationer, hissar	32 485	0
	493 763	456 009

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 270	1 629
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 191	1 295
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 543	828
Övriga ränteintäkter, skattekonto	623	0
	27 628	3 752

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	719 062	1 033 362
Övriga finansiella kostnader	1 500	2 140
	720 562	1 035 502

2010-12-31 2009-12-31

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	77 740 130	77 740 130
Renovering sålda lägenheter, mäklarakvode	162 313	0
Portar	793 342	793 342
Trapphus	312 500	312 500
Badrumsstammar	10 737 464	10 737 464
Fönsterrenovering	433 340	433 340
	90 179 089	90 016 776

Årets anskaffningar

Renovering sålda lägenheter, mäklarakvode	90 015	162 313
	90 015	162 313

Summa anskaffningsvärden

90 269 104 90 179 089

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 475 728	-1 091 035
Standardförbättringar	- 458 194	- 407 497
	-1 933 922	-1 498 532

Årets avskrivning byggnader

- 389 962 - 384 693

Årets avskrivning standardförbättringar

- 50 697 - 50 697

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 374 581 -1 933 922

Restvärde enligt plan vid årets slut

87 894 523 88 245 167

Taxeringsvärden

bostäder	99 000 000	75 000 000
lokaler	1 159 000	27 000

Totalt taxeringsvärde

100 159 000 75 027 000

varav byggnader

61 057 000 46 027 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	20 966	20 966
--------------------------	--------	--------

Maskiner, tvättmaskiner	206 186	0
-------------------------	---------	---

	227 152	20 966
--	---------	--------

Årets anskaffningar

Maskiner, tvättmaskiner	0	206 186
-------------------------	---	---------

Installationer, hissar	984 375	0
------------------------	---------	---

	984 375	206 186
--	---------	---------

Summa anskaffningsvärden

	1 211 527	227 152
--	-----------	---------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 20 966	- 20 966
--------------------------	----------	----------

Maskiner, tvättmaskiner	- 20 619	0
-------------------------	----------	---

	- 41 585	- 20 966
--	----------	----------

Årets avskrivningar

Maskiner, tvättmaskiner	- 20 619	- 20 619
-------------------------	----------	----------

Installationer, hissar	- 32 485	0
------------------------	----------	---

	- 53 104	- 20 619
--	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 94 689	- 41 585
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	1 116 838	185 567
--	-----------	---------

Not 15 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott, fläktarbete

	50 256	0
--	--------	---

	50 256	0
--	--------	---

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	19 705	17 746
-----------------------------	--------	--------

Förutbetald tomträttsavgäld	80 213	80 213
-----------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader, snöröjning	7 303	7 005
---	-------	-------

Upplupna ränteintäkter	11 025	3 042
------------------------	--------	-------

Förutbetald fastighetsförsäkring	74 842	73 368
----------------------------------	--------	--------

	193 088	181 374
--	---------	---------

2010-12-31 2009-12-31

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		5 600 000	1 500 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	1,20	2011-01-08
90 dagar	5 200 000	1,40	2011-02-08

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	70 589 176	975 673	-2 747 048
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 450 000
Avsättning till underhållsfond		450 000	
Försäljning hyresrätter	3 430 000		
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			252 967
Vid årets slut	74 019 176	1 425 673	-2 944 081

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	22 533 320	23 266 660
Avgår nästa års amortering	- 733 340	- 733 340
Skuld vid årets slut	21 799 980	22 533 320

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	3,04 rörligt	3 711 108		288 892	3 422 216
NORDEA	3,04 rörligt	5 000 000			5 000 000
NORDEA	2,65 2011-08-17	4 777 776		222 224	4 555 552
NORDEA	2,65 2010-08-24	9 777 776		9 777 776	0
NORDEA	3,30 2015-06-17		9 611 108	55 556	9 555 552
		23 266 660	9 611 108	10 344 448	22 533 320

Lånet på 9 777 776 kr sattes om 2010-08-24, innan omsättningen hade 166 668 kr amorterats.

Totalt har 733 340 kr amorterats under året.

2010-12-31 2009-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	101 019	123 672
Upplupna elkostnader	40 611	27 416
Upplupna värmekostnader	186 962	169 079
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 079
Förutbetalda hyror och avgifter	498 671	456 599
	853 263	802 845

Stockholm 2011-

Bitte Frejsjö

Liselotte Nyström

Henrik Åkerblom

Li Sjökvist

Pontus Enge

Anders Grufman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-

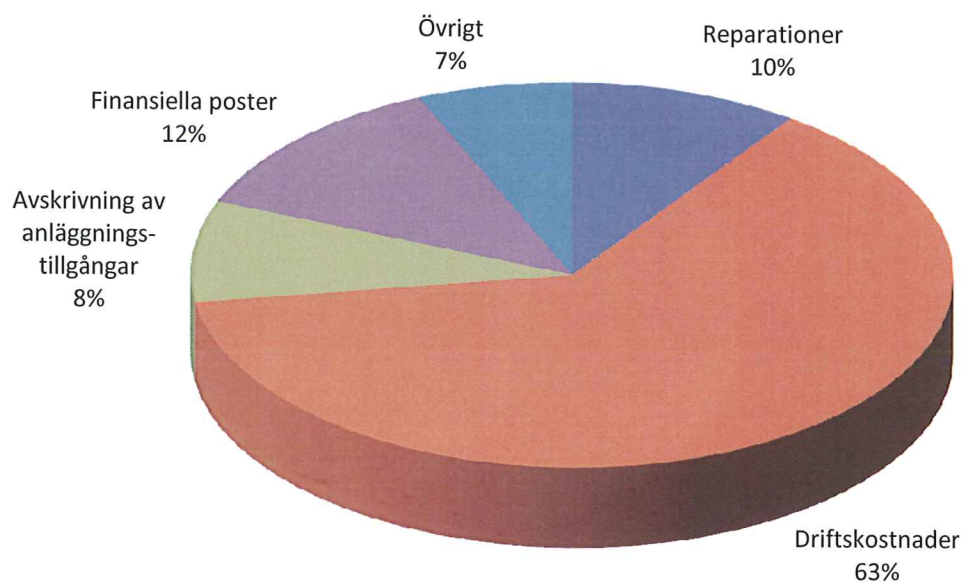
KPMG AB

Christer Söderman
Föreningsvald revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor

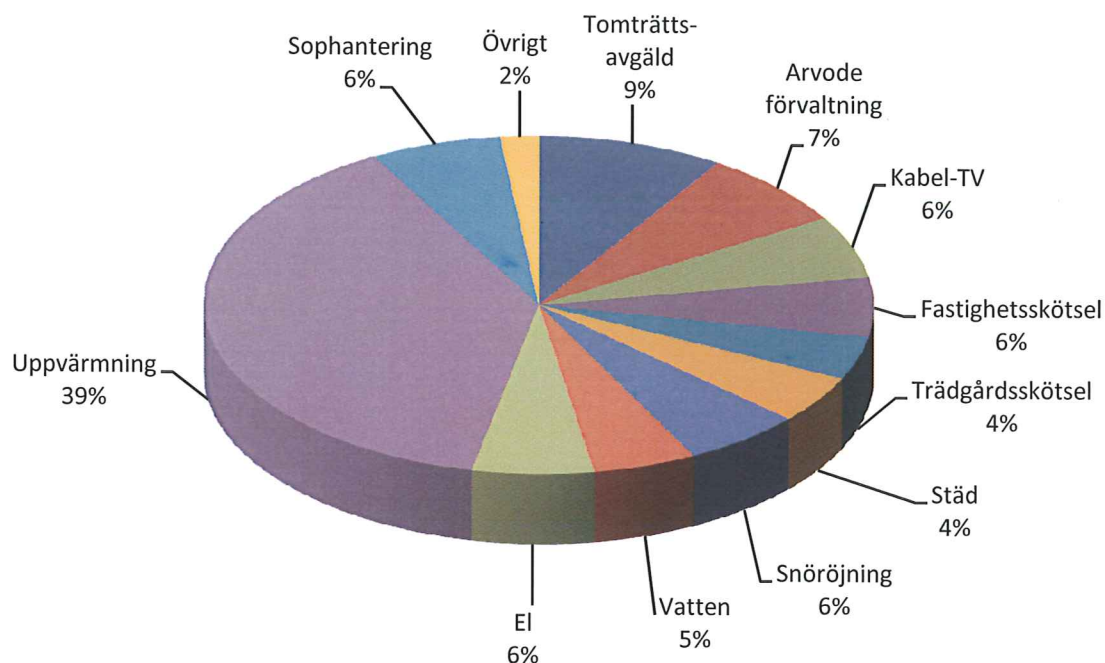
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	563 721	498 908
Planerat underhåll	0	108 176
Fastighetsavgift/skatt	189 900	201 200
Driftskostnader	3 644 412	3 536 526
Övriga kostnader	33 513	15 750
Personalkostnader	158 886	171 173
Avskrivning av anläggningstillgångar	493 763	456 009
Finansiella poster	720 562	1 035 502
Inkomstskatt	0	987
Summa kostnader	5 804 756	6 024 231



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	320 852	320 852
Fastighetsförsäkring	79 109	73 034
Arvode förvaltning	260 351	369 621
Kabel-TV	212 952	212 821
IT-kostnader	4 276	4 451
Juridiska kostnader	0	75
Revisionsarvode, externt	25 296	28 969
Övriga förvaltningskostnader	18 292	43 487
Fastighetsskötsel	202 264	227 092
Trädgårdsskötsel	148 485	147 500
Städ	162 999	190 230
Obligatoriska besiktningar	6 813	13 167
Snöröjning	205 692	82 061
Förbrukningsmateriel	2 080	10 260
Vatten	178 910	167 752
El	209 981	140 775
Uppvärmning	1 379 813	1 294 881
Sophantering	226 247	209 500
Summa driftskostnader	3 644 412	3 536 526



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2010	2009
	7935	7935
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	40	40
Fastighetsförsäkring	10	9
Arvode förvaltning	33	47
Kabel-TV	27	27
IT-kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	3	4
Övriga förvaltningskostnader	2	5
Fastighetsskötsel	25	29
Trädgårdsskötsel	19	19
Städ	21	24
Obligatoriska besiktningar	1	2
Snöröjning	26	10
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	23	21
El	26	18
Uppvärmning	174	163
Sophantering	29	26
Summa driftskostnader	459	446

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 del är finansierad med lån. God soliditet är 25% 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
Brf Kamkoftans 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se