Bostadsrättsföreningen Kamkoftan
Org nr 769608-9544
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Riksbyggen

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	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kamkoftan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Daniel Gustafsson	Ordförande	Stämman	2013
Ann-Mari Pettersson	Vice ordförande	Stämman	2013
Mikaela Hermansdotter	Ledamot	Stämman	2012
Johan Alm	Sekreterare	Stämman	2012
Eva Heljestrand	Ledamot	Stämman	2012
Styrelsesuppleanter			
Johan Johansson		Stämman	2012
Marie Oscarsson		Stämman	2012

I tur att avgå är ledamöterna Mikaela Hermansdotter , Johan Alm och Eva Heljestrand samt suppleanterna Johan Johansson och Marie Oscarsson.

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	Sammankallande	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	100 159 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 454 750 kr och planerat underhåll för 324 451 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

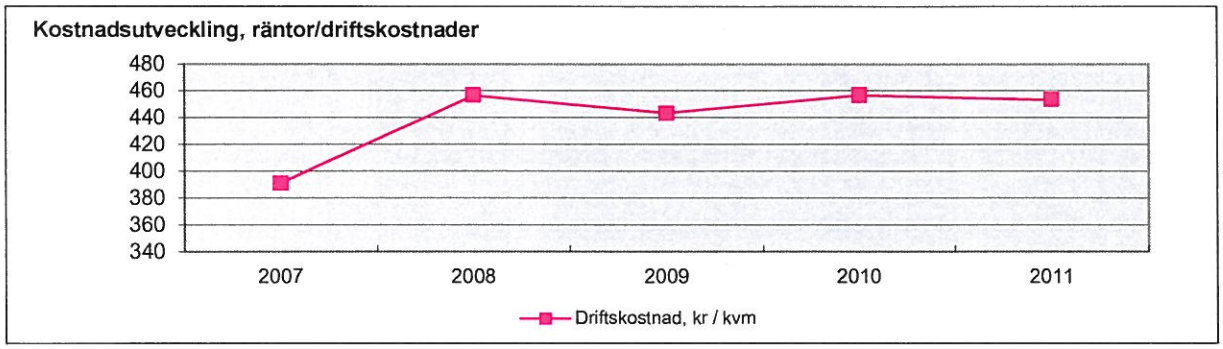
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2011. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	6 248	6 030	5 898	5 686	5 484
Årets resultat	313	253	- 123	- 601	- 383
Balansomslutning	97 342	96 197	93 661	90 874	91 279
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	662	638	602	569	543
Driftskostnad, kr / kvm	454	457	443	457	391
Lån, kr / kvm	2 734	2 825	2 917	3 009	3 210

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 2011 då avgifterna höjdes med 3%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 19 överlåtelser skett (fg år 15) och 1 upplåtelser (fg år 3). Vid räkenskapsårets utgång var 11 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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Från och med verksamhetsåret 2012 har föreningen nytt förvaltningsavtal med SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 944 081
Årets resultat före fondförändring	313 498
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-795 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 451
Summa underskott	-3 101 132

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-3 101 132

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 016 955	5 877 310
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 23 029	- 36 471
Bränsleavgifter	3	13 728	13 783
Övriga avgifter		5 820	5 790
Övriga förvaltningsintäkter	4	235 012	169 684
		6 248 487	6 030 095
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 454 750	- 563 721
Planerat underhåll	6	- 324 451	0
Fastighetsavgift/skatt		- 219 703	- 189 900
Driftskostnader	7	-3 619 288	-3 644 412
Övriga kostnader	8	- 45 308	- 33 513
Personalkostnader	9	- 160 943	- 158 886
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 505 250	- 493 763
		-5 329 693	-5 084 194
Rörelseresultat		**918 794**	**945 901**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	136 591	27 628
Räntekostnader	12	- 741 887	- 720 562
		- 605 296	- 692 934
Resultat efter finansiella poster		**313 498**	**252 967**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**313 498**	**252 967**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	- 795 000	- 450 000
Ianspråktagande av underhållsfond	324 451	0
Förändring av underhållsfond	- 470 549	- 450 000
Resultat efter fondförändring	- 157 051	- 197 033

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	87 535 091	87 894 523
Maskiner och inventarier	14	1 063 395	1 116 838
Pågående byggnation och förskott	15	0	50 256
		88 598 486	89 061 617
Summa anläggningstillgångar		**88 598 486**	**89 061 617**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 194	40 733
Kundfordringar		0	0
Skattefordringar		0	6 347
Övriga fordringar	16	472 952	427 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	203 510	193 088
		683 656	667 550
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	7 000 000	5 600 000
Kassa och bank			
Handkassa		10 000	16 200
Bankmedel		506 587	17 625
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		543 334	834 040
		1 059 921	867 865
Summa omsättningstillgångar		**8 743 576**	**7 135 415**
SUMMA TILLGÅNGAR		**97 342 062**	**96 197 032**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		58 760 280	58 332 583
Upplåtelseavgifter		16 828 896	15 686 593
Underhållsfond		1 896 222	1 425 673
		77 485 398	75 444 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 944 081	-2 747 048
Årets resultat		313 498	252 967
Avsättning till underhållsfond		- 795 000	- 450 000
Ianspråktagande av underhållsfond		324 451	0
		-3 101 132	-2 944 081
Summa eget kapital		**74 384 266**	**72 500 768**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	21 066 640	21 799 980
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		733 340	733 340
Leverantörsskulder		214 235	309 681
Övriga skulder, kortfristiga	21	29 221	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	914 361	853 263
		1 891 156	1 896 284
Summa skulder		**22 957 796**	**23 696 264**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**97 342 062**	**96 197 032**

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 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, 0,5%
Stambyte	enligt plan, 0,5%
Trapphus	enligt plan, 0,5%
Fönsterrenovering	enligt plan, 0,5%
Portar	enligt plan, 0,5%
Tvättmaskiner	10 år
Hissar	30 år

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 252 748	5 063 035
Hyror, bostäder	521 910	570 770
Hyror, lokaler	84 574	87 209
Hyror, garage	125 033	123 309
Hyror, p-platser	25 846	25 713
Hyror, övriga	6 844	7 273
	6 016 955	5 877 310
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 14 637	- 27 929
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 6 574	- 7 172
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 584	- 170
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 233	- 1 200
	- 23 029	- 36 471
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, garage	13 728	13 783
	13 728	13 783
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	0	168 184
IT-avgifter	231 665	0
Övriga avgifter, tillval	1 500	1 500
Övriga intäkter	729	0
Inkasso	1 118	0
	235 012	169 684
Not 5 Reparationer		
Reparationer, fastighetsskötsel rörligt	198 603	264 124
Tvättstugor	24 565	53 390
Gemensamma utrymmen	39 767	0
Vatten/Avlopp	43 443	56 422
Värme	12 563	17 637
Ventilation	10 762	29 113
Elinstallationer	68 329	49 709
Tele/TV/Porttelefon	2 053	0
Hissar	599	21 246
Övriga installationer, lås	12 799	5 358
Huskropp	0	50 476
Gårdar och grönanläggningar	29 471	8 572
Vandalisering	11 796	7 674
	454 750	563 721
Not 6 Planerat underhåll		
Tvättstugor	121 735	0
Ventilation	202 716	0
	324 451	0

Not 7 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	320 852	320 852
Fastighetsförsäkring	74 842	79 109
Arvode förvaltning	279 640	260 351
Kabel-TV	19 705	212 952
IT-kostnader	214 697	4 276
Juridiska kostnader	2 720	0
Revisionsarvode, externt	25 625	25 296
Övriga förvaltningskostnader	21 968	18 292
Fastighetsskötsel	200 613	202 264
Trädgårdsskötsel	150 184	148 485
Städ	173 049	162 999
Obligatoriska besiktningar, hiss	1 281	6 813
Obligatorisk ventilationskontroll	112 344	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, radonmätning	30 626	0
Snöröjning	146 174	205 692
Förbrukningsmateriel	16 342	2 080
Vatten	167 081	178 910
El	169 628	209 981
Uppvärmning	1 280 105	1 379 813
Sophantering	211 812	226 247
	3 619 288	3 644 412

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 125	1 875
Telefon och porto	4 630	4 433
Medlems- och föreningsavgifter	1 463	0
Köpta tjänster, energideklaration	31 663	0
Konsultarvoden	3 000	26 565
Bankkostnader	2 427	640
	45 308	33 513

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	123 200	123 500
Föreningsvald revisor	4 000	3 700
Summa	127 200	127 200
Sociala kostnader	33 743	31 686
	160 943	158 886

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	451 807	389 962
Standardförbättringar (ny plan fr o m 2011)	0	50 697
Maskiner och inventarier	20 619	20 619
Installationer	32 824	32 485
	505 250	493 763

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	4	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	980	2 270
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	131 573	23 191
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	464	1 543
Övriga ränteintäkter, skattekonto	3 570	623
	136 591	27 628

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	740 387	719 062
Övriga finansiella kostnader	1 500	1 500
	741 887	720 562

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	77 740 130	77 740 130
Standardförbättringar (nyplan fr o m 2011)	12 276 646	0
Renovering sålda lägenheter, mäklararvode	252 328	162 313
Portar	0	793 342
Trapphus	0	312 500
Badrumsstammar	0	10 737 464
Fönsterrenovering	0	433 340
	90 269 104	90 179 089
Årets anskaffningar		
Renovering sålda lägenheter, mäklararvode	92 375	90 015
	92 375	90 015
Summa anskaffningsvärden	**90 361 479**	**90 269 104**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader (2011 inkl. standardförbättrigar)	-2 374 581	-1 475 728
Standardförbättringar	0	- 458 194
	-2 374 581	-1 933 922
Årets avskrivning byggnader (2011 inkl. standardförbättrigar)	- 451 807	- 389 962
Årets avskrivning standardförbättringar	0	- 50 697
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 826 388**	**-2 374 581**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**87 535 091**	**87 894 523**
Taxeringsvärden		
bostäder	99 000 000	99 000 000
lokaler	1 159 000	1 159 000
Totalt taxeringsvärde	100 159 000	100 159 000
varav byggnader	61 057 000	61 057 000

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	20 966
Maskiner, tvättmaskiner	206 186	206 186
Installationer, hissar	984 375	0
	1 190 561	227 152
Årets anskaffningar		
Installationer, hissar	0	984 375
	0	984 375
Summa anskaffningsvärden	**1 190 561**	**1 211 527**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	- 20 966
Maskiner, tvättmaskiner	- 41 238	- 20 619
Installationer, hissar	- 32 485	0
	- 73 723	- 41 585
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 20 619	- 20 619
Installationer, hissar	- 32 824	- 32 485
	- 53 443	- 53 104
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**- 127 166**	**- 94 689**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 063 395**	**1 116 838**

Not 15 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott, fläktarbete	0	50 256
	0	50 256

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	430 952	427 382
Andra kortfristiga fordringar, ersättning Riksbyggen	42 000	0
	472 952	427 382

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	0	19 705
Förutbetald tomträttsavgäld	80 213	80 213
Övriga förutbetalda kostnader	24 490	7 303
Upplupna ränteintäkter	10 733	11 025
Fastighetsförsäkring	88 074	74 842
	203 510	193 088

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	7 000 000	5 600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	7 000 000	2,40	2012-01-05

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	**74 019 176**	**1 425 673**	**-2 944 081**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 470 549
Avsättning till underhållsfond		795 000	
Försäljning hyresrätter	1 570 000		
Uttag ur underhållsfond		- 324 451	
Årets resultat			313 498
Vid årets slut	**75 589 176**	**1 896 222**	**-3 101 132**

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	21 799 980	22 533 320
Avgår nästa års amortering	- 733 340	- 733 340
Skuld vid årets slut	**21 066 640**	**21 799 980**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	2,80	2013-08-21	5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK	3,30	2015-06-17	9 555 552		222 224	9 333 328
NORDEA HYPOTEK	3,66	Rörligt	3 422 216		288 892	3 133 324
NORDEA HYPOTEK	3,66	Rörligt	4 555 552		222 224	4 333 328
			22 533 320		**733 340**	**21 799 980**

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Felinbetald avi, återbetald i januari 2012	3 341	0
Övriga kortfristiga låneskulder	25 880	0
	29 221	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	113 964	101 019
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 756	0
Upplupna elkostnader	28 839	40 611
Upplupna värmekostnader	140 000	186 962
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 344	0
Förutbetalda hyror och avgifter	490 458	498 671
	914 361	853 263

Stockholm 2012-04-24

Daniel Gustafsson

Ann-Mari Pettersson

Mikaela Hermansdotter

Johan Alm

Eva Heljestrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-12

KPMG AB

Christer Söderman
Förenigsvald revisor

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kamkoftan, org.nr 769608-9544

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kamkoftan för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01– 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2012

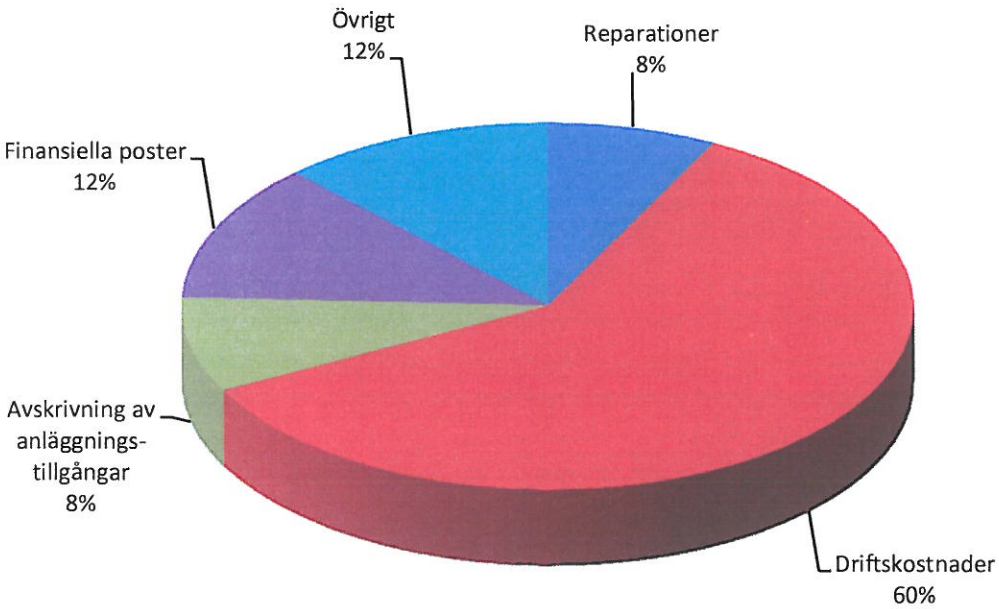
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Christer Söderman
Föreningsvald revisor

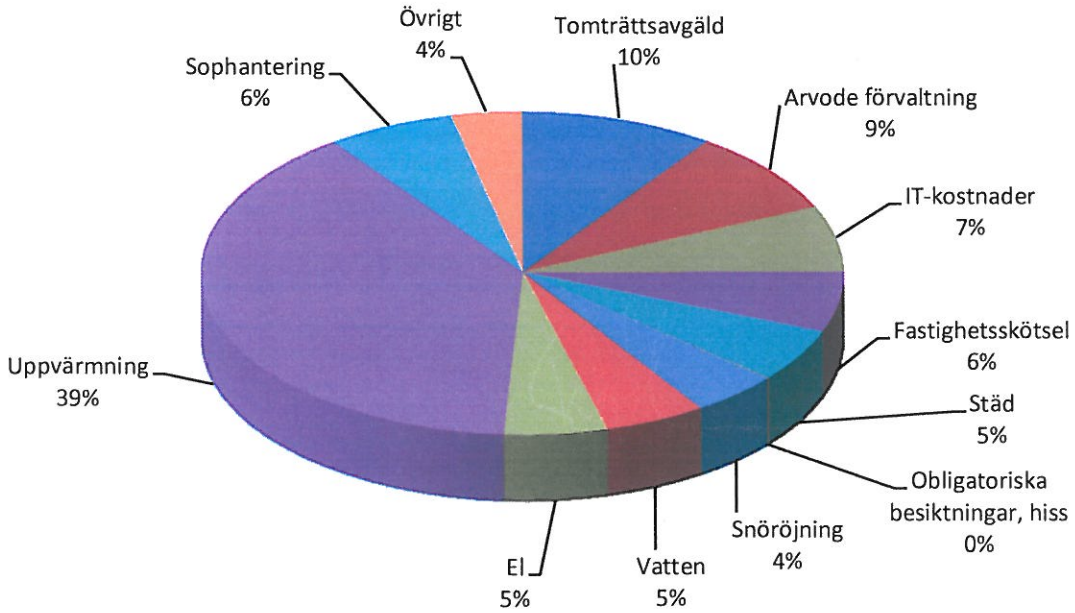
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2011**	**2010**
Reparationer	454 750	563 721
Planerat underhåll	324 451	0
Fastighetsavgift/skatt	219 703	189 900
Driftskostnader	3 619 288	3 644 412
Övriga kostnader	45 308	33 513
Personalkostnader	160 943	158 886
Avskrivning av anläggningstillgångar	505 250	493 763
Finansiella poster	741 887	720 562
Summa kostnader	**6 071 580**	**5 804 756**



Brf Kamkoftan
769608-9544

Driftskostnadsfördelning	**2011**	**2010**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	320 852	320 852
Fastighetsförsäkring	74 842	79 109
Arvode förvaltning	279 640	260 351
Kabel-TV	19 705	212 952
IT-kostnader	214 697	4 276
Juridiska kostnader	2 720	0
Revisionsarvode, externt	25 625	25 296
Övriga förvaltningskostnader	21 968	18 292
Fastighetsskötsel	200 613	202 264
Trädgårdsskötsel	150 184	148 485
Städ	173 049	162 999
Obligatoriska besiktningar, hiss	1 281	6 813
Obligatorisk ventilationskontroll	112 344	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, radonmätning	30 626	0
Snöröjning	146 174	205 692
Förbrukningsmateriel	16 342	2 080
Vatten	167 081	178 910
El	169 628	209 981
Uppvärmning	1 280 105	1 379 813
Sophantering	211 812	226 247
Summa driftskostnader	**3 619 288**	**3 644 412**



Brf Kamkoftan
769608-9544

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2011	2010
BOA (kvm):	7935	7935
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	40	40
Fastighetsförsäkring	9	10
Arvode förvaltning	35	33
Kabel-TV	2	27
IT-kostnader	27	1
Revisionsarvode, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Fastighetsskötsel	25	25
Trädgårdsskötsel	22	19
Städ	22	21
Obligatoriska besiktningar, hiss	0	1
Obligatorisk ventilationskontroll	14	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, radonmätning	4	0
Snöröjning	18	26
Förbrukningsmateriel	2	0
Vatten	21	23
El	21	26
Uppvärmning	161	174
Sophantering	27	29
Summa driftskostnader	**459**	**459**

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 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

Riksbyggen