

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kamkoftan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2003-10-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kamkoftan 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

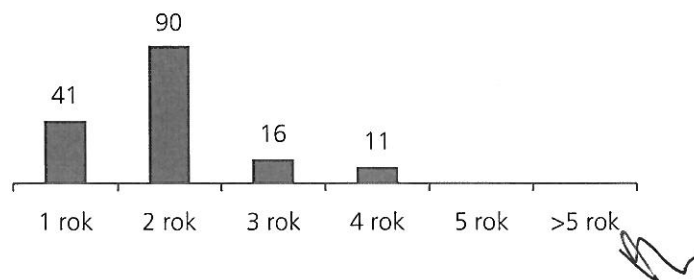
Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 130 kvadratmeter, varav 7 935 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 195 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 148 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
AV-Line	135 kvm	2013-09-30
Gemensamhetslokal	60 kvm	

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster tvättstugan	2012	Nya fönster mot gården
Uppgradering undercentral	2012	Ny styrning i undercentralen
Tilläggsisolering vind	2012	
Källardörrar	2012	Utbyte av fyra källarytterdörrar
Energieffektiv belysning	2012	Ny trapphusbelysning
Planerat underhåll	År	
Stambyte kök	2013	
Renovering yttertak	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
SBC	Fastighetsskötsel inkl. jour
ML Mark & Fastighetservice	Markskötsel
Global Fastighetsservice	Trappstädning
Telia	Bredband och Kabel-TV
Ragn-Sells	Återvinning
Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Hissunderhåll

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 148 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 8 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marie Oscarsson	Ledamot
Johan Alm	Ledamot
Daniel Gustafsson	Ledamot
Martin Johansson	Suppleant som under året ersatt Elaine Bryntesson som ledamot.

Elaine Bryntesson	Avgått under 2012
Ambo Makakala	Suppleant
Eva Heljestrand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Gustafsson, Eva Heljestrand, Martin Johansson och Ambo Makakala

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.



Revisorer

KPMG AB
Christer Söderman

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Huvudansvarig revisor Katrine Elbra

Valberedning

Joakim Andersson
Andreas Lunderhage

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 har flera energibesparande åtgärder utförts på våra hus. Genom att tilläggsisolera vinden och bytt gamla otäta fönster och dörrar har föreningen minskat värmeförlusterna och därmed uppvärmningskostnaden. Den nya trapphusbelysningen ger både bättre ljus i trapphusen och minskar energiförbrukningen.

Innan sommaren slutfördes ventilationsarbeten i ett antal lägenheter som vid tidigare kontroll haft för höga radonvärden. Kontrollmätning av berörda lägenheter pågår under februari, mars och april 2013.

I början av sommaren åtgärdades dräneringen kring tvättstugan/AV-Line eftersom fukt påvisats i ytterväggen i de lokalen AV-Line hyr av föreningen. Väggen har sedan dess fått torka ut och ska sedan målas.

Under sommaren fick även föreningens portar ett ansiktslyft med slipning och lackning.

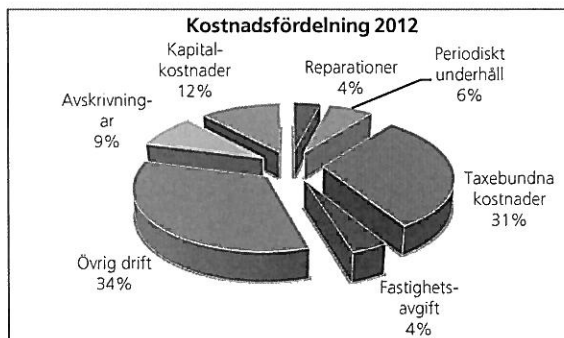
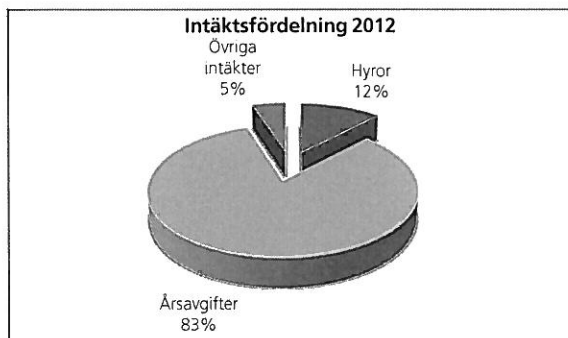
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Det stora underhållsarbete som planeras för 2013 är stambyte i de kök som ej redan har ny stam. Detta gäller framförallt lägenheter med 2, 3 och 4 rok.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-12-31 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 935 kvm bostäder och 195 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	666	662
Hyror/kvm hyresrättsyta	905	943
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 655	2 747
Elkostnad/kvm totalyta	15	21
Värmekostnad/kvm totalyta	159	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	87	92

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	480 986
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 101 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-795 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 415 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

388 730
-3 026 416

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 054 031	6 010 111
Övriga rörelseintäkter		316 951	238 376
		6 370 982	6 248 487
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-454 215	-814 271
Reparationer		-232 492	-454 750
Periodiskt underhåll		-388 730	-324 451
Taxebundna kostnader		-1 824 354	-1 828 626
Övriga driftskostnader		-417 173	-415 399
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-224 863	-219 703
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-968 095	-603 873
Personalkostnader		-164 164	-160 943
Avskrivningar		-531 071	-505 250
		-5 205 157	-5 327 266
RÖRELSERESULTAT		1 165 825	921 221
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		23 190	136 591
Räntekostnader		-708 029	-744 314
		-684 839	-607 723
ÅRETS RESULTAT		480 986	313 498



BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	88 729 829	88 454 157
Pågående byggnation	Not 4	50 000	0
Maskiner och inventarier	Not 5	123 710	144 329
		88 903 539	88 598 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 903 539	88 598 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 609	7 194
Övriga fordringar		230 073	472 952
Förutbetalda kostnader	Not 6	752 453	192 777
Upplupna intäkter		0	10 733
		987 135	683 656
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 7	0	7 000 000
		0	7 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		24 625	516 587
SBC klientmedel i SHB		7 053 925	0
Avräkningskonto förvaltare		0	543 334
		7 078 550	1 059 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 065 685	8 743 576
SUMMA TILLGÅNGAR		96 969 224	97 342 062



BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		58 760 280	58 760 280
Upplåtelseavgifter		16 828 896	16 828 896
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 691 222	1 896 222
		78 280 398	77 485 398
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 896 132	-3 414 630
Årets resultat		480 986	313 498
		-3 415 146	-3 101 132
SUMMA EGET KAPITAL		74 865 252	74 384 266
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	20 333 300	21 066 640
		20 333 300	21 066 640
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	733 340	733 340
Leverantörsskulder		214 220	214 235
Skatteskulder		7 557	0
Övriga kortfristiga skulder		0	29 221
Upplupna kostnader	Not 11	330 185	423 903
Förutbetalda avgifter och hyror		485 370	490 458
		1 770 673	1 891 156
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		96 969 224	97 342 062
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	36 650 000	36 650 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%-10%	0,5%
Standardförbättringar	0,5%	0,5%
Hissanläggning	30 år	30 år
Maskiner	10 år	10 år

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

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2012	2011
Årsavgifter	5 285 333	5 252 748
Hysesintäkter	768 699	757 363
	6 054 031	6 010 111

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	29 688	200 613
Fastighetsskötsel enligt beställning	83 731	30 626
Fastighetsskötsel gård entreprenad	79 168	150 184
Fastighetsskötsel gård beställning	1 200	0
Snöröjning/sandning	130 425	146 174
Städning entreprenad	117 390	159 408
Städning enligt beställning	0	13 641
Mattvätt/Hyrmattor	3 900	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	112 344
Hissbesiktning	1 316	1 281
Myndighetstillsyn	950	0
Garage	75	0
Serviceavtal	2 672	0
Förbrukningsmateriel	3 700	0
	454 215	814 271



Reparationer

Fastighet förbättringar	3 938	22 933
Hyseslägenheter	36 123	175 670
Gemensamma utrymmen	0	30 823
Tvättstuga	38 859	24 565
Entré/trapphus	0	8 944
Lås	2 940	12 799
VVS	12 726	43 443
Värmeanläggning/undercentral	7 631	12 563
Ventilation	0	10 762
Elinstallationer	31 177	68 329
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 053
Hiss	0	599
Fasad	41 590	0
Fönster	48 750	0
Mark/gård/utemiljö	2 282	29 471
Garage/parkering	94	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 250	11 796
Vattenskada	5 132	0
	232 492	454 750

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	121 735
Entré/trapphus	18 750	0
Värmeanläggning	48 750	0
Ventilation	0	202 716
Hus kropp utvändigt	256 881	0
Mark/gård/utemiljö	64 349	0
	388 730	324 451

Taxebundna kostnader

El	125 140	169 628
Värme	1 293 594	1 280 105
Vatten	188 942	167 081
Sophämtning/renhållning	208 987	211 812
Grovsopor	7 691	0
	1 824 354	1 828 626

Övriga driftskostnader

Försäkring	96 031	74 842
Tomträttsavgäld	321 142	320 852
Kabel-TV	0	19 705
	417 173	415 399

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

224 863 **219 703**



Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	3 169	2 125
Tele och datakommunikation	303 364	219 327
Juridiska åtgärder	0	675
Inkassering avgift/hyra	12 600	2 045
Hysesförluster	7 194	0
Revisionsarvode extern revisor	28 050	25 625
Föreningskostnader	8 871	0
Förvaltningsarvode	491 562	279 640
Förvaltningsarvoden övriga	23 109	53 631
Administration	4 722	11 562
Korttidsinventarier	14 378	4 780
Konsultarvode	48 500	3 000
Föreningsavgifter	0	1 463
Övriga driftskostnader	22 576	0
	968 095	603 873

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	136 000	127 200
Sociala kostnader	28 164	33 743
	164 164	160 943

Avskrivningar

Byggnad	388 701	388 701
Förbättringar	121 752	95 930
Maskiner	20 619	20 619
	531 071	505 250

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 205 157 **5 327 266**

Not 3

2012-12-31 **2011-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	91 345 844	91 253 469
Nyanskaffningar	786 125	92 375
Utgående anskaffningsvärde	92 131 969	91 345 844

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 891 687	-2 407 066
Årets avskrivningar enligt plan	-510 453	-484 631
Utgående avskrivning enligt plan	-3 402 140	-2 891 697

Planenligt restvärde vid årets slut

88 729 829 **88 454 157**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	61 057 000	61 057 000
Taxeringsvärde mark	39 102 000	39 102 000
	100 159 000	100 159 000



Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	99 000 000	99 000 000
Lokaler	1 159 000	1 159 000
	100 159 000	100 159 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	50 000	0
	50 000	0

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	206 186	206 186
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	206 186	206 186

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-61 857	-41 238
Årets avskrivningar enligt plan	-20 619	-20 619
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-82 476	-61 857

Redovisat restvärde vid årets slut

123 710	144 329
----------------	----------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Tomträttsavgäld	80 213	80 213
Fastighetsförsäkring	85 733	88 074
Telia bredband	19 592	24 490
Fast avgift värme	566 915	0
	752 453	192 777

Not 7	Nominellt värde	Bokfört värde 2012-12-31	Verkligt värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Kortfristiga placeringar	0	0	0	7 000 000
		0	0	7 000 000

**Not 8
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 760 280	0	0	58 760 280
Upplåtelseavgifter	16 828 896	0	0	16 828 896
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 691 222	795 000	0	1 896 222
Summa bundet eget kapital	78 280 398	795 000	0	77 485 398
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 896 132	-795 000	313 498	-3 414 630
Årets resultat	480 986	480 986	-313 498	313 498
Summa ansamlad förlust	-3 415 146	-314 014	0	-3 101 132
Summa eget kapital	74 865 252	480 986	0	74 384 266

**Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	1 896 222	1 425 673
Reservering enligt stadgar	795 000	795 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-324 451
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 691 222	1 896 222

**Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,460 %	4 111 104	4 333 328	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	3,300 %	9 111 104	9 333 328	2015-06-17
Nordea Hypotek AB	3,460 %	2 844 432	3 133 324	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	2,800 %	5 000 000	5 000 000	2013-08-21
Summa skulder till kreditinstitut		21 066 640	21 799 980	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-733 340	-733 340	
		20 333 300	21 066 640	



Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	33 847	28 839
Värme	99 706	140 000
Extern revisor	27 300	26 000
Ränta	107 664	113 964
Reparationer	0	2 756
OVK	0	112 344
Fastighetsskötsel entreprenad	9 896	0
Snöröjning	38 000	0
Städning entreprenad	10 140	0
Sophämtning	3 632	0
	330 185	423 903

HÄGERSTEN den 21 / 5 2013



Johan Alm
Ledamot



Daniel Gustafsson
Ledamot

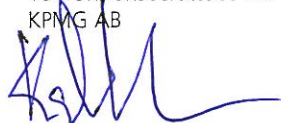


Marie Oscarsson
Ledamot



Martin Johansson
Suppleant som ersatt Elaine Bryntesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2013
KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Christer Söderman
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamkoftan för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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 Bostadsrättsföreningen Kamkoftans finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kamkoftan för år 2012.

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.

Revisorns 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 maj 2013

KPMG AB

Katrine Elbr
Godkänd revisor

Christer Söderman

Christer Söderman