

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kopparn
2011-09-01 – 2012-08-31



Detta Stig "Slas" Claesson-original har vi i Brf Kopparn fått av Lilly Jonsson som bodde här hela sitt liv.

Lillys sonson Rufus som också bott här, ansåg att den hörde hemma i huset. Lilly hade fått tavlan av Slas, men hade inte fått den levererad hem till sig, utan hamnat hos Cornelis Vreeswijk tillfälligtvis. Åren gick och en dag tyckte Lilly, att nu var det väl dags att få hem tavlan för att sätta upp på väggen bakom soffan. "Hörru Cornelis, nu får du gå hem och hämta tavlan som jag fått av Slas, jag tycker du haft den länge nog". Slas nickade instämmande och Lilly fick sin tavla. Den sitter nu på väggen i vårt Samlingsrum såsom en kär ägodel.

Slas var god vän med Lillys son och tillbringade mycket tid hos familjen Jonsson på Klippgatan 21.
Flera olika teckningar har Slas gjort av vårt hus.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET 1 SEPT 2011 - 31 AUGUSTI 2012

Styrelsen för BRF KOPPARN får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret.
Organisationsnummer: 702001-1867

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Brf Kopparn bildades den 28 mars 1924 som HSB:s första förening. Föreningen består av 59 bostadsrätter, varav en är en bostadsrättslokal. Föreningens fastighet är belägen i hörnet Skånegatan/Klippgatan och med Vitabergsparken utanför med sin Sofia kyrka.

Styrelse

Vid årsmötet den 12 januari 2012 lämnade Kersti Sone, Björn Wärngård och Ann Vikström styrelsen. Styrelsen har därefter bestått av
Robert Vikström, ordförande
Kennet Bredin
Johannes Persson
Daniel Hasselrot
Pär Nilsson (lämnade styrelsen i juni 2012 i sbm avflyttning)

Suppleanter

Julia Angelin
Sofia Gustafson-Capkova

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening eller en ledamot i förening med Eva Wincrantz.

Revisorer

Eva Sintring, revisor
Kersti Sone, revisorssuppleant för tid efter årsmötet.

Valberedning

Till valberedning utsåg stämman Stina Olson, Anne Sundblad och Penny Davies.

Fastighetsskötsel

Föreningens medlemmar sköter dessa arbetsuppgifter i olika arbetsgrupper.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum först den 12 januari 2012. Anledningen till fördröjningen var att valberedningen hade svårigheter att finna nya ledamöter till styrelsen. Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under räkenskapsåret. Styrelsen har antagit en arbetsordning och fördelat viktigare uppgifter sinsemellan enligt följande:
Robert Vikström, kontakt med bank, mäklare och föreningens bokföringshjälp Eva Wincrantz
Kennet Bredin och Johannes Persson, fastighetsskötsel
Pelle Nilsson, medlemsfrågor
Daniel Hasselrot, sekreterare
Julia Angelin, kontakt med Bostadsrätterna
Sofia Gustafson-Capkova, andrahandsuthyrningar
Styrelsens arvode har fördelats enligt följande. Avgående ordföranden Kersti Sone 1 000 kr, Nye ordföranden Robert Vikström 6 000 kr, övriga ledamöter och suppleanter 2 500 kr vardera.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

Medlemmar

Föreningen har 75 medlemmar. Nya medlemmar under detta räkenskapsår är:

Styrelsen har utarbetat ordningsregler som utdelats till medlemmarna. En hemsida har lagts upp hos Bostadsrätterna och information har även lämnats genom en serie meddelanden i trapphusen.

Årsavgiften

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

Årsavgifterna har tagits ut med oförändrade belopp (i genomsnitt 815:-/kvm inkl. värme).

Fastigheten

Inga större reparationsarbeten har gjorts under räkenskapsåret.

Ett par läckor i avloppsstammen på Klippgatan har lagats och i samband med det har stammen videofilmats. Viss beläggning noterades och styrelsen har beslutat videofilma även en av stammarna på Skånegatan i sbm nästa års avloppsspölning.

Viss fuktgenomträngning från Skånegatan in i hobbylokalen har påtalats för Stockholm vatten som dock avvisat ersättningskrav.

Taket har inspekterats och bedömningen är att endast delar behöver målas om.

Ytterdörrarna på Skånegatan har reparerats.

Vissa elarbeten har utförts såsom trappautomat och mellanstation i källaren.

Ekonomi

I Kopparn har medlemmarna sedan 1992 drivit föreningen och fastighetens skötsel på egen hand i trappstädgrupper, gårdsgrupper, tvättstugegrupper etc. Detta parat med val av duktiga hantverkare som gjort bra jobb har medfört att både fastigheten och föreningens ekonomi utvecklats gynnsamt. Föreningen har även genom egen skötsel av den administrativa delen sparat mycket pengar.

Under året har ett nytt bokföringssystem tagits i bruk och föreningens ekonomi lagts över på Handelsbanken.

Föreningens lån uppgår efter amorteringar till 6 050 000 kr. Lånen löper f.n. med fast ränta men ska till stor del omsättas redan 2013.

Fastighetens taxeringsvärde är oförändrat 41.286.000.

Föreningens tillgångar är försäkrade till fullvärde hos Bostadsrätterna Allians Försäkringsmäklare.

För övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

RESULTATRÄKNING BRF KOPPARN

2011-09-01 - 2012-08-31

	NOT	INNEVARANDE ÅR	FÖREGÅENDE ÅR
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter bostäder		1 563 588	1 563 577
Årsavgifter lokal		52 044	52 044
Påminnelseavgifter		400	900
Vår & höströjsbidrag		13 700	11 500
Hyra föreningslokal		13 150	17 800
Bidrag trappstädning		8 800	3 600
Överlåtelseavgifter		9 154	8 440
Pantförskrivningsavgifter		4 472	4 230
Övriga intäkter		2 213	2 079
SUMMA INTÄKTER	1	1 667 521	1 664 170

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

Sophämtning		21 334	21 078
Grovsoppantering		696	666
Städmaterial		637	663
Klottersanering		0	0
Trädgårdsskötsel		2 577	1 371
Kabel TV-avgift		39 404	38 660
Fjärrvärme		332 014	343 582
Vatten		43 562	42 128
El fastighetens gemensamma		56 158	63 502
Facklitteratur		0	628
Porto		560	387
Tele		308	335
Övr administrativa kostnader		14 188	3 217
Fastighetsskatt		79 935	76 470
Fastighetsförsäkring		22 669	28 047
Medlemsavg Bostadsrätterna		5 590	5 590
Styrelsearvoden	2	22 000	35 600
Bokföring & ekonomi tjänster		28 000	16 000
Sociala avgifter enl lag & avtal		20 966	9 677
Möteskostnader		8 897	10 358
Övriga driftskostnader		24 204	1 470
SUMMA DRIFTSKOSTNADER		723 699	699 431

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Löpande underhåll byggnad		26 721	36 406
Löpande underhåll gården		2 025	129
Löpande underhåll el		9 230	2 319
Löpande underhåll VVS		159 251	33 155
Löpande underhåll tvättutrustning		8 921	1 158
Löpande underhåll hiss		3 861	37 435
SUMMA LÖPANDE UNDERHÅLL		210 009	110 602

sid 3

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

RESULTATRÄKNING BRF KOPPARN

2011-09-01 - 2012-08-31

	NOT	INNEVARANDE ÅR	FÖREGÅENDE ÅR
Skador och självrisker		17 515	8 500
SUMMA KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING		951 223	818 533
<i>Rörelseresultat före avskrivningar</i>		<i>716 298</i>	<i>845 638</i>
Årets avskrivningar	3	287 810	287 811
<i>Rörelseresultat efter avskrivningar</i>		<i>428 488</i>	<i>557 827</i>
Resultat från finansiella poster			
RÄNTEINTÄKTER			
Ränteintäkter checkräkning		6 790	948
Ränteintäkter avgiftsfordran (Fortum Markets)		0	5 190
Skattefria ränteintäkter skattekonto		423	25
SUMMA RÄNTINTÄKTER		7 213	6 163
RÄNTEKOSTNADER			
Räntekostnader fastighetslån		231 709	239 647
SUMMA RÄNTEKOSTNADER		231 709	239 647
ÅRETS RESULTAT		203 992	324 343

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

BALANSRÄKNING BRF KOPPARN

TILLGÅNGAR	NOT	2012-08-31	2011-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	4	69 690	69 690
Byggnaden ombyggnation	3	10 298 518	10 298 518
Akkumulerad avskrivning ombyggnad		-3 294 075	-3 006 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 074 133	7 361 943
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		105 246	109 663
Förutbetalda kostnader		8 463	7 976
Upplupna intäkter		2 687	3 279
Kassa och bank			
Handkassa		2 500	2 500
Plusgiro		2 630	37 491
Checkräkning Handelsbanken		607 282	489 074
Riksgäldsparkonto		0	257 782
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		728 808	907 765
SUMMA TILLGÅNGAR		7 802 941	8 269 708

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

BALANSRÄKNING BRF KOPPARN

	NOT	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	5		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		60 700	60 700
Föreningens fond för yttre underhåll	6	706 732	582 874
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		694 058	493 573
Årets resultat		203 992	324 343
Reservering avsättning för fond för yttre underhåll		-123 858	-123 858
SUMMA EGET KAPITAL		1 541 624	1 337 632
AVSÄTTNINGAR			
Nyckeldepositioner		11 515	11 515
SUMMA AVSÄTTNINGAR		11 515	11 515
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	7	6 050 000	6 700 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 050 000	6 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		16 449	12 103
Momsskuld		1 992	1 996
Förskottsbetalda månadsavgifter		121 517	120 961
Upplupna kostnader		59 844	85 501
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		199 802	220 561
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTN. OCH SKULDER		7 802 941	8 269 708
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna panter (inneliggande finns ej)		9 654 000	9 654 000
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer*Belopp i kr om inget annat anges***Allmänna redovisningsprinciper**

Fr.o.m. 1998 tillämpas den nya EU-anpassade årsredovisningslagen. Denna har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställningar av resultat- och balansräkningarna. Jämförelseårens resultat- och balansräkningar har anpassats enligt de nya reglerna.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivningsplanerna ändrades på årsstämman 2003 då det ursprungliga avskrivningsplanerna var progressiva.

F.o.m. detta år sker avskrivning efter principen om beräknad ekonomisk livslängd. I detta fall ca 60 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Fastigheten uppförd 1924 är helt avskriven
Ombyggnader Se not 3

NOT 1 RÖRELSEINTÄKTER

Omsättningen är lika med summa intäkter

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Föreningen har inga anställda.

	2012	2011
Styrelsearvoden	22 000	35 600
Arvode fastighetsskötsel	18 000	0
Arvode för bokföring & ekonomitjänst	28 000	16 000
Sociala kostnader	<u>20 966</u>	<u>9 677</u>
	88 966	61 277

NOT 3 OMBYGGNADER

Tillgång	Anskaffnings värde	Årets avskrivning	Ackumulerad avskrivning	Bokfört värde
Fjärrvärmecentral	612 539	46 822	612 539	0
Soprum	330 850	24 205	330 850	0
Ombyggnad 93	8 415 962	155 846	1 666 574	6 749 388
Fönsterrenov 96	619 657	41 362	495 562	124 095
Hissrenovering -02	247 510	12 375	123 750	123 760
Gårdsfönster -03	72 000	7 200	64 800	7 200
Summa	10 298 518	287 810	3 294 075	7 004 443

Av ackumulerade avskrivningar är 44.700 direktnedskrivning av investeringsbidrag

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

Forts. NOT 3

Fjärrvärmecentral och soprum avskrivs med ny upprättad avskrivningsplan och är med den färdigavskrivna år 2012 (tidigare 2017 respektive 2014).
Ombyggnad 1993 omfattar yttertak, våtutrymmen i lgh, elstammar, tvättstuga, fasadputs, ventilation, lghdörrar, handfat och toalettstolar, gemensamhetsutrymmen, trapphus, låssystem samt kompletterande utbyte av VA-stammar.
Ombyggnaden avskrivs med ny upprättad avskrivningsplan efter principen av beräknad ekonomisk livslängd, i detta fall ca 60 år och motsvarar ca 1,85% per år.

Fönsterrenovering 1996 med Allbäckmetoden skrivs av på 20 år (tidigare 30 år).
Hissrenovering hösten 2002 skrivs av på 20 år.
Gårdsfönstermålning hösten 2003 skrivs av på 10 år.

NOT 4 BYGGNADER OCH MARK

	2012	2011
Fastigheten uppförd 1924 är helt avskriven		
Taxeringsvärde, byggnader	19 286 000	19 286 000
mark	22 000 000	22 000 000

NOT 5 EGET KAPITAL

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>
Vid årets början	60 700
Årets förändring:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	123 858
lanspråktagande fond för yttre underh	0
Föreningens fond för yttre underhåll	582 874
Vid årets slut	767 432

<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början	694 058
Årets resultat	80 134
Vid årets slut	774 192

Föreningens fond för yttre underhåll har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

NOT 6 AVSÄTTNINGAR

	2012
BUNDET EGET KAPITAL	
<i>Föreningens fond för yttre underhåll</i>	
Vid årets början	582 874
Reservering för avsättning enligt stadgar	123 858
Extra avsättning	
lanspråktagande	0
Vid årets slut	706 732

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

NOT 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta %	Skuld 2012-08-31	
Stadshypotek	3,7	1 400 000	konvert. 20150330
Stadshypotek	3,69	950 000	konver. 20130301
Stadshypotek	3,98	1 900 000	konvert. 20130330
SBAB	3,48	1 800 000	konvert. 20131204
Summa		6 050 000	
Summa vägd ränta	3,71		
föregående år	3,46		

Brf Kopparn har inga statliga räntebidrag från 1998-07-30

Årets amortering är 650 000

Nästa års amortering beräknas till 300 000

Ställda säkerheter till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar 2012-08-31
9 654 000

Bostadsrättsföreningen Kopparn i Stockholm

Stockholm den 17 september 2012



Robert Vikström
Ordförande



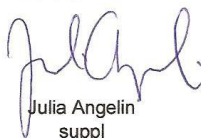
Kennet Bredin



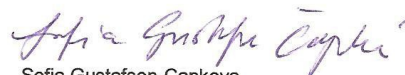
Johannes Persson



Daniel Hasselrot



Julia Angelin
suppl



Sofia Gustafson-Capkova
suppl

Min revisionsberättelse har avgivits



Eva Sintring
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kopparn 6 i Stockholm

Jag har granskat årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens
förvaltning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

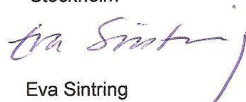
Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har uppsättats enligt föreningslagen.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
att resultatet disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm



Eva Sintring

FEM ÅRS ÖVERSIKT 2008 - 2012

	2012-08-31	2011-08-31	2010-08-31	2009-08-31	2008-08-31
Intäkter	1 667 521	1 664 170	1 653 351	1 646 131	1 617 633
Fjärrvärme	332 014	343 582	338 123	306 794	295 598
Fastighetsskatt	79 935	76 470	71 585	71 524	85 112
Vatten	43 562	42 128	37 450	40 587	38 598
El	56 158	63 502	18 057	62 427	63 855
Försäkring	22 669	28 047	24 022	22 878	21 522
Övriga driftskostnader	189 361	145 702	168 159	187 287	188 150
Summa driftskostnader	723 699	699 431	657 396	691 497	692 835
Underhållskostnader	210 009	110 602	333 399	249 112	188 887
Skador	17 515	8 500	0	-4 084	3 927
Avskrivningar	287 810	287 811	287 811	287 811	287 811
Ränteintäkter	7 213	6 163	10 419	12 459	5 982
Räntekostnader	231 709	239 647	246 704	337 546	331 435
Statliga räntebidrag	0	0	0	0	0
Årsresultat	80 134	200 485	14 602	3 202	25 213
	*)	*)	*)	*)	*)

*) med korr för reservering
för avsättning till reparationsfond

I elkostnader 2010 ingår
återbetalning från Fortum Markets med 51.688