

Årsredovisning



Sofia kyrka och Klippgatan, 1946

Bostadsrättsföreningen Kopparn

2012-09-01 - 2013-08-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

ARSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET 1 SEPTEMBER 2012 - 31 AUGUSTI 2013

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 19 oktober 2012 lämnade Robert Vikström, Julia Angelin, Per Nilsson och Daniel Hasselrot styrelsen. Styrelsen har därefter bestått av

Kennet Bredin, ordförande
Sofia Gustafson-Capkova
Johannes Persson
Stina Olson
Johanna Rane

Suppleanter

Lars Andersson
Henrik Bergström
Gustav Personne

Firmatecknare

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

Revisorer

Kersti Sone, revisor
Dennis Pamlin, revisorssuppleant

Valberedning

Till valberedning utsåg stämman Penny Davies, Bo Björsson och Birgitta Taylor

Fastighetsskötsel

Föreningens medlemmar sköter dessa arbetsuppgifter i olika arbetsgrupper.

Sammanträden

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under räkenskapsåret. Styrelsen har fördelat viktigare uppgifter sinsemellan enligt följande:

Kennet Bredin kontakt med mäklare och tillsammans med Stina Olson kontakter med banker och med föreningens bokföringshjälp Eva Wincrantz. Kennet Bredin, Johannes Persson och Lars Andersson har tagit hand om frågor rörande fastighetsskötseln. Johanna Rane och Henrik Bergström har svarat för att introducera nya medlemmar. Stina Olson har fungerat som sekreterare och Sofia Gustafson-Capkova har svarat för frågor gällande andrahandsuthyrningar. Gustav Personne har tagit hand om handkassan.

Medlemmar

Föreningen har 74 medlemmar. Nya medlemmar under detta räkenskapsår är:

Årsavgiften

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

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

Fastigheten

Under räkenskapsåret har det gjorts en kontroll av eventuell förekomst av svartmögel i en lägenhet. Det har utförts service på samtliga tvättmaskiner och på torkutrustningen. Nya armaturer har installerats på staketet på gården och de gamla på muren har bytts ut. Ett utrymme i källaren har inretts till arkiv och kontor för föreningen. Samtliga avloppsstammar har högtrycksspolats och en äldre avloppsstam från butikslokalen har bytts ut. Ytorna kring entréerna och nedre delen av fasaden mot Skånegatan har avfärgats. Putsen på muren på gården har lagats i och målats. Den del av taket som täcker huskroppen längs Klippgatan har målats och det övriga taket har bättringsmålats. En läcka på taket har samtidigt tätats. Under vintersäsongen har takets övre fall skottats två gånger.

Ekonomi

I Kopparn har medlemmarna sedan 1995 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.

Föreningens lån uppgår efter amorteringar till 5 800 000 kr. Lånen löper f.n. med fast ränta.

Fastighetens taxeringsvärde är oförändrat 42.934.000.

Föreningens tillgångar är försäkrade till fullvärde hos Bostadsrätterna Allians Försäkringsmäklare.

För övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

RESULTATRÄKNING BRF KOPPARN

2012-09-01 - 2013-08-31

	NOT	INNEVARANDE ÅR	FÖREGÅENDE ÅR
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter bostäder		1 563 588	1 563 588
Årsavgifter lokal		52 044	52 044
Påminnelseavgifter		400	400
Vår & höströjsbidrag		10 750	13 700
Hyra föreningslokal		16 800	13 150
Bidrag trappstädning		1 300	8 800
Överlåtelseavgifter		5 649	9 154
Pantförskrivningsavgifter		1 796	4 472
Övriga intäkter		300	2 213
SUMMA INTÄKTER	1	1 652 627	1 667 521
KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Revision		5 000	0
Sophämtning		22 419	21 334
Grovsoppantering		2 149	696
Städmaterial		825	637
Klottersanering		268	0
Trappstädning		380	0
Trädgårdsskötsel		1 457	2 577
Kabel TV-avgift		40 425	39 404
Fjärrvärme		378 559	332 014
Vatten		42 509	43 562
El fastighetens gemensamma		57 024	56 158
Porto		329	560
Tele		4 796	308
Övr administrativa kostnader		13 380	14 188
Fastighetsskatt		71 890	79 935
Fastighetsförsäkring		24 200	22 669
Medlemsavg Bostadsrätterna		5 590	5 590
Styrelsearvoden	2	43 500	22 000
Bokföring & ekonomitjänster		22 000	28 000
Sociala avgifter enl lag & avtal		26 283	20 966
Möteskostnader		5 044	8 897
Övriga driftskostnader		57 676	24 204
SUMMA DRIFTSKOSTNADER		825 703	723 699
UNDERHÅLLSKOSTNADER			
Löpande underhåll byggnad		154 691	26 721
Löpande underhåll gården		0	2 025
Löpande underhåll el		37 894	9 230
Löpande underhåll VVS		91 115	159 251
Löpande underhåll tvättutrustning		5 968	8 921
Löpande underhåll hiss		34 970	3 861
SUMMA LÖPANDE UNDERHÅLL		324 638	210 009

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

RESULTATRÄKNING BRF KOPPARN

2012-09-01 - 2013-08-31

	NOT	INNEVARANDE ÅR	FÖREGÅENDE ÅR
Skador och självrisker		7 314	17 515
SUMMA KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING		1 157 655	951 223
<i>Rörelseresultat före avskrivningar</i>		494 972	716 298
Årets avskrivningar	3	216 783	287 810
<i>Rörelseresultat efter avskrivningar</i>		278 189	428 488
Resultat från finansiella poster			
RÄNTEINTÄKTER			
Ränteintäkter checkräkning		7 069	6 790
Skattefria ränteintäkter skattekonto		262	423
SUMMA RÄNTINTÄKTER		7 331	7 213
RÄNTEKOSTNADER			
Räntekostnader fastighetslån		214 630	231 709
SUMMA RÄNTEKOSTNADER		214 630	231 709
ÅRETS RESULTAT		70 890	203 992

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

BALANSRÄKNING BRF KOPPARN

TILLGÅNGAR	NOT	2013-08-31	2012-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	4	69 690	69 690
Byggnaden ombyggnation	3	10 298 518	10 298 518
Ackumulerad avskrivning ombyggnad		-3 510 858	-3 294 075
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 857 350	7 074 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		110 088	105 246
Förutbetalda kostnader		9 437	8 463
Upplupna intäkter		4 384	2 687
Kassa och bank			
Handkassa		2 500	2 500
Plusgiro		15 732	2 630
Checkräkning Handelsbanken		676 887	607 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		819 028	728 808
SUMMA TILLGÅNGAR		7 676 378	7 802 941

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

BALANSRÄKNING BRF KOPPARN

	NOT	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	5		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		60 700	60 700
Föreningens fond för yttre underhåll	6	835 534	706 732
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		774 192	694 058
Årets resultat		70 890	203 992
Reservering avsättning för fond för yttre underhåll		-128 802	-123 858
SUMMA EGET KAPITAL		1 612 514	1 541 624
AVSÄTTNINGAR			
Nyckeldepositioner		11 765	11 515
SUMMA AVSÄTTNINGAR		11 765	11 515
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	7	5 800 000	6 050 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 800 000	6 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		25 637	16 449
Momsskuld		1 526	1 992
Förskottsbetalda månadsavgifter		132 596	121 517
Upplupna kostnader		92 340	59 844
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		252 099	199 802
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTN. OCH SKULDER		7 676 378	7 802 941
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.

	2013	2012
Styrelsearvoden	43 500	22 000
Revisorsarvode	5 000	0
Arvode fastighetsskötsel	21 680	18 000
Arvode för bokföring & ekonomitjäns	22 000	28 000
Sociala kostnader	<u>26 283</u>	<u>20 966</u>
	118 463	88 966

NOT 3 OMBYGGNADER

Tillgång	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Ackumulerad avskrivning	Bokfört värde
Fjärrvärmecentral	612 539	0	612 539	0
Soprum	330 850	0	330 850	0
Ombyggnad 93	8 415 962	155 846	1 822 420	6 593 542
Fönsterrenov 96	619 657	41 362	536 924	82 733
Hissrenovering -02	247 510	12 375	136 125	111 385
Gårdsfönster -03	72 000	7 200	72 000	0
Summa	10 298 518	216 783	3 510 858	6 787 660

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

Forts. NOT 3

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

	2013	2012
Fastigheten uppförd 1924 är helt avskriven		
Taxeringsvärde, byggnader	19 834 000	19 286 000
mark	23 100 000	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	128 802
lanspråktagande fond för yttre underhåll	0
Föreningens fond för yttre underhåll	706 732
Vid årets slut	896 234

<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början	774 192
Årets resultat	-57 912
Vid årets slut	716 280

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

NOT 6 AVSÄTTNINGAR

	2013
BUNDET EGET KAPITAL	
<i>Föreningens fond för yttre underhåll</i>	
Vid årets början	706 732
Reservering för avsättning enligt stadgar	128 802
Extra avsättning lanspråktagande	0
Vid årets slut	835 534

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

NOT 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta %	Skuld 2013-08-31	
Stadshypotek	3,7	1 400 000	konvert. 20150330
Stadshypotek	3,4	950 000	konver. 20180301
Stadshypotek	3,19	1 650 000	konvert. 20160330
SBAB	3,48	1 800 000	konvert. 20131204
Summa		5 800 000	
Summa vägd ränta	3,44		
föregående år	3,46		

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

Årets amortering är 250 000

Nästa års amortering beräknas till 220 000

Ställda säkerheter till kreditinstitut

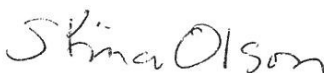
Fastighetsinteckningar **2013-08-31**
9 654 000

Bostadsrättsföreningen Kopparn i Stockholm

Stockholm den 27 november 2013



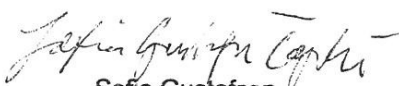
Kennet Bredin
Ordförande



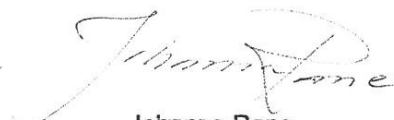
Stina Olson



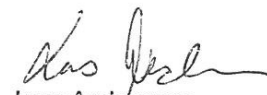
Johannes Persson



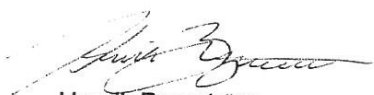
Sofia Gustafson-
Capkova



Johanna Rane



Lars Andersson
suppleant



Henrik Bergström
suppleant



Gustav Personne
suppleant

Min revisionsberättelse har avgivits



Kersti Sone
Intern revisor

FEM ÅRS ÖVERSIKT 2009 - 2013

	2013-08-31	2012-08-31	2011-08-31	2010-08-31	2009-08-31
Intäkter	1 652 627	1 667 521	1 664 170	1 653 351	1 646 131
Fjärrvärme	378 559	332 014	343 582	338 123	306 794
Fastighetsskatt	71 890	79 935	76 470	71 585	71 524
Vatten	42 509	43 562	42 128	37 450	40 587
El	57 024	56 158	63 502	18 057	62 427
Försäkring	24 200	22 669	28 047	24 022	22 878
Övriga driftskostnader	251 521	189 361	145 702	168 159	187 287
Summa driftskostnader	825 703	723 699	699 431	657 396	691 497
Underhållskostnader	324 638	210 009	110 602	333 399	249 112
Skador	7 314	17 515	8 500	0	-4 084
Avskrivningar	216 783	287 810	287 811	287 811	287 811
Ränteintäkter	7 331	7 213	6 163	10 419	12 459
Räntekostnader	214 630	231 709	239 647	246 704	337 546
Statliga räntebidrag	0	0	0	0	0
Årsresultat	-57 912	80 134	200 485	14 602	3 202
	*)	*)	*)	*)	*)

*) med korr för reservering
för avsättning till reparationsfond

I elkostnader 2010 ingår
återbetalning från Fortum Markets med 51.688

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kopparn 6 i Stockholm

Jag har granskat årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 8 dec 2013



Kersti Sone