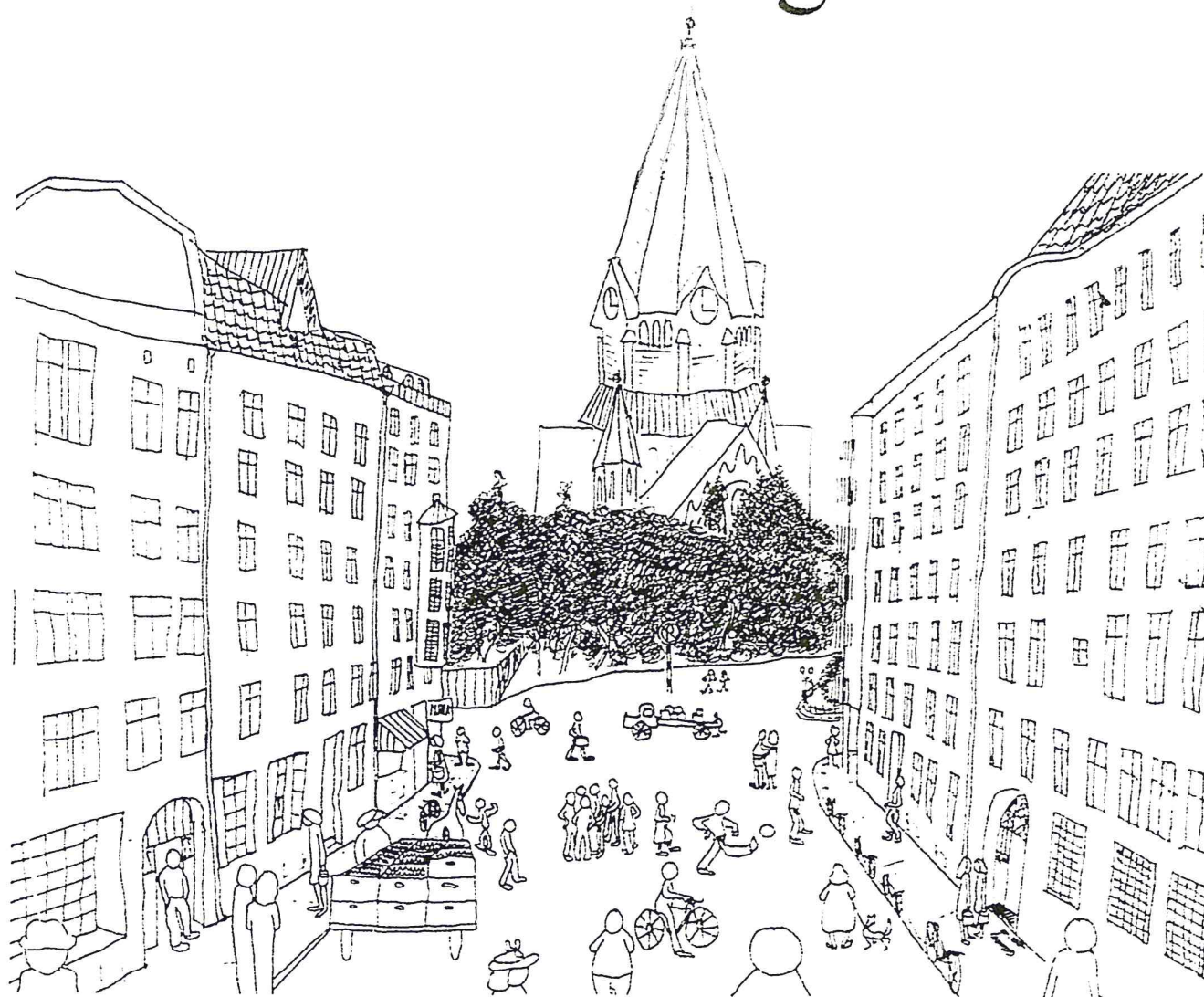


Årsredovisning



Sofia kyrka och Klippgatan, 1946

Bostadsrättsföreningen Kopparn

2013-09-01 – 2014-08-31

ARSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET 1 SEPT 2013 - 31 AUGUSTI 2014

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 februari 2014 lämnade Kennet Bredin och Johannes Persson

Styrelsen har därefter bestått av

Julia Angelin, ordförande

Carl Bendix

Sofia Gustafson-Capkova

Joakim Hugmark

Johanna Rane

Suppleanter

Lars Andersson

Henrik Bergström

Stina Olson

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

Julia Angelin har skött kontakt med mäklare, banker samt med

föreningens bokföringshjälp Eva Wincrantz. Carl Bendix och Lars Andersson har tillsammans med adjungerade ledamoten Kennet Bredin tagit hand om frågor rörande fastighetsskötseln.

Joakim Hugmark har varit IT-ansvarig. Johanne Rane & Henrik Bergström har introducerat

nya medlemmar samt tagit hand om handkassan. Stina Olsson har varit sekreterare samt

kontaktperson till Bostadsrätterna mm. Sofia Gustafson-Capkova har skött andrahandsuthyrningar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

Medlemmar

Föreningen har 73 medlemmar. Nya medlemmar under detta räkenskapsår är: Lena Söderberg, Robby De Candido, Christoffer Haas, Maria, Mikael och Per Igelström. Välkomna till Kopparn!

Årsavgiften

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

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

Fastigheten

Under räkenskapsåret har en vattenskada i 105A utretts och åtgärdats.

Det har skett en betydande utredning gällande fiberinstallation, vilken det även beslutats om och den kommer utföras under nästa kalenderår. Detsamma gäller den OVK-besiktning det tagits beslut om. En radiator har blivit utbytt under årets lopp. Dessutom har en radonmätning skett i ett urval av lägenheter. Köksdelen i samlingsrummet har delvis blivit utbytt. Balkongerna har asfaltsstrukits och det har skett en putsning av socklar och portar. Ny brandurustning har beställts och monterats.

Ekonomi

I Kopparn har medlemmarna sedan 1992 drivit föreningen och fastighetens skötsel på egen hand i trappstädgrupper, gårdsgupper, 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 5 580 000 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

2013-09-01 - 2014-08-31

	NOT	INNEVARANDE ÅR	FÖREGÅENDE ÅR
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter bostäder		1 563 588	1 563 588
Årsavgifter lokal		52 044	52 044
Påminnelseavgifter		450	400
Vår & höströjsbidrag		10 000	10 750
Hyra föreningslokal		14 400	16 800
Bidrag trappstädning		300	1 300
Överlåtelseavgifter		5 669	5 649
Pantförskrivningsavgifter		453	1 796
Övriga intäkter		1 550	300
SUMMA INTÄKTER	1	1 648 454	1 652 627
KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Sophämtning		25 892	22 419
Grovsophantering		735	2 149
Städmaterial		655	825
Klottersanering		0	268
Trappstädning		1 419	380
Trädgårdsskötsel		1 965	1 457
Kabel TV-avgift		41 418	40 425
Fjärrvärme		340 609	378 559
Vatten		44 958	42 509
El fastighetens gemensamma		56 595	57 024
Facklitteratur		356	0
Porto		472	329
Tele		2 099	4 796
Övr administrativa kostnader		7 281	13 380
Fastighetsskatt	2	126 660	71 890
Fastighetsförsäkring		25 789	24 200
Medlemsavg Bostadsrätterna		5 860	5 590
Styrelsearvoden	3	49 500	43 500
Sociala avgifter styrelsearvoden		11 013	13 715
Bokföring & ekonomitjänster		22 000	22 000
Sociala avgifter bokföring		6 912	6 912
Arvoden fastighetsskötsel		18 000	18 000
Sociala avgifter fastighetsskötsel		5 656	5 656
Övriga arvoden inkl revision		6 480	6 000
Sociala avgifter övriga arvoden		464	312
Möteskostnader		6 608	5 044
Övriga driftskostnader		20 811	56 364
SUMMA DRIFTSKOSTNADER		830 207	843 703

RESULTATRÄKNING BRF KOPPARN

2013-09-01 - 2014-08-31

	NOT	INNEVARANDE ÅR	FÖREGÅENDE ÅR
UNDERHÅLLSKOSTNADER			
Löpande underhåll byggnad		82 093	136 691
Löpande underhåll gården		2 058	0
Löpande underhåll el		4 102	37 894
Löpande underhåll VVS		65 569	91 115
Löpande underhåll tvättutrustning		11 063	5 968
Löpande underhåll hiss		3 653	34 970
SUMMA LÖPANDE UNDERHÅLL		168 538	306 638
Skador och självrisker		14 937	7 314
SUMMA KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING		1 013 682	1 157 655
<i>Rörelseresultat före avskrivningar</i>		<i>634 772</i>	<i>494 972</i>
Årets avskrivningar	4	209 583	216 783
<i>Rörelseresultat efter avskrivningar</i>		<i>425 189</i>	<i>278 189</i>
Resultat från finansiella poster			
RÄNTEINTÄKTER			
Ränteintäkter checkräkning		4 227	7 069
Skattefria ränteintäkter skattekonto		459	262
SUMMA RÄNTINTÄKTER		4 686	7 331
RÄNTEKOSTNADER			
Räntekostnader fastighetslån		188 759	214 630
Räntekostnader leverantörsfakturor		54	0
Räntekostnader skattekonto		60	0
SUMMA RÄNTEKOSTNADER		188 873	214 630
ÅRETS RESULTAT		241 002	70 890

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

BALANSRÄKNING BRF KOPPARN

TILLGÅNGAR	NOT	2014-08-31	2013-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	5	69 690	69 690
Byggnaden ombyggnation	4	9 283 129	10 298 518
Akkumulerad avskrivning ombyggnad		-2 705 052	-3 510 858
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 647 767	6 857 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		88 759	110 088
Förutbetalda kostnader		10 637	9 437
Upplupna intäkter		2 376	4 384
Kassa och bank			
Handkassa		2 270	2 500
Trädgårdskassa		2 000	0
Plusgiro		11 980	15 732
Checkräkning Handelsbanken		953 968	676 887
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 071 990	819 028
SUMMA TILLGÅNGAR		7 719 757	7 676 378

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

BALANSRÄKNING BRF KOPPARN

	NOT	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	6		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		60 700	60 700
Föreningens fond för yttre underhåll	7	964 336	835 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		716 280	774 192
Årets resultat		241 002	70 890
Reservering avsättning för fond för yttre underhåll		-128 802	-128 802
SUMMA EGET KAPITAL		1 853 516	1 612 514
AVSÄTTNINGAR			
Nyckeldepositioner		11 765	11 765
SUMMA AVSÄTTNINGAR		11 765	11 765
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	8	5 580 000	5 800 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 580 000	5 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		105 105	25 637
Momsskuld		1 598	1 526
Förskottsbetalda månadsavgifter		108 882	132 596
Upplupna kostnader		58 891	92 340
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		274 476	252 099
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTN. OCH SKULDER		7 719 757	7 676 378
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 balansräkning 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

Ombyggnader

Fastigheten uppförd 1924 är helt avskriven

Se not 4

NOT 1 RÖRELSEINTÄKTER

Omsättningen är lika med summa intäkter

NOT 2	FASTIGHETSSKATT	2014	2013
	Beräknad fastighetsskatt	72 275	71 890
	Korrigerig pga felaktigt	54 385	
	beräknad skatteskuld 2012-08-31	126 660	
	pga ändrade principer hos Skatteverket		

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Föreningen har inga anställda.

	2014	2013
Styrelsearvoden	49 500	43 500
Revisorsarvode	5 000	5 000
Arvode fastighetsskötsel	18 000	18 000
Arvode för bokföring & ekonomitjänster	22 000	22 000
Arvode övriga	1 480	1 000
Sociala kostnader	24 045	26 595
	120 025	116 095

NOT 4 OMBYGGNADER

Tillgång	Anskaffnings värde	Årets avskrivning	Ackumulerad avskrivning	Bokfört värde
Ombyggnad 93	8 415 962	155 846	1 978 266	6 437 696
Fönsterrenov 96	619 657	41 362	578 286	41 371
Hissrenovering -02	247 510	12 375	148 500	99 010
Summa	9 283 129	209 583	2 705 052	6 578 077

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.

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2014	2013
Fastigheten uppförd 1924 är helt avskriven		
Taxeringsvärde, byggnader	19 834 000	19 834 000
mark	23 100 000	23 100 000

NOT 6 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	835 534
Vid årets slut	1 025 036

<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början	716 280
Årets resultat	112 200
Vid årets slut	828 480

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

NOT 7

AVSÄTTNINGAR

2014

BUNDET EGET KAPITAL

Föreningens fond för yttre underhåll

Vid årets början

835 534

Reservering för avsättning enligt stadgar

128 802

Extra avsättning

0

ianspråktagande

Vid årets slut

964 336

NOT 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta %	Skuld 2014-08-31	
Stadshypotek	3,7	1 400 000	konvert. 20150330
Stadshypotek	3,4	950 000	konver. 20180301
Stadshypotek	3,19	1 650 000	konvert. 20160330
Stadshypotek	3,07	1 580 000	konvert. 20161204
Summa		5 580 000	
Summa vägd ränta	3,32		
föregående år	3,44		

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

Årets amortering är 220 000

Nästa års amortering beräknas till 280 000

Ställda säkerheter till kreditinstitut

2014-08-31

Fastighetsinteckningar

9 654 000

Bostadsrättsföreningen Kopparn i Stockholm

Stockholm den 17 oktober 2014

Julia Angelin
Ordförande

Carl Bendix

Sofia Capkova

Joakim Hugmark

Johanna Rane

Min revisionsberättelse har avgivits

Kersti Sone
Intern revisor

Dennis Pamlin
Revisorssuppleant

sid 9

FEM ARS ÖVERSIKT 2009 - 2013

	2014-08-31	2013-08-31	2012-08-31	2011-08-31	2010-08-31
Intäkter	1 648 454	1 652 627	1 667 521	1 664 170	1 653 351
Fjärrvärme	340 609	378 559	332 014	343 582	338 123
Fastighetsskatt	72 275	71 890	79 935	76 470	71 585
Vatten	44 958	42 509	43 562	42 128	37 450
El	56 595	57 024	56 158	63 502	18 057
Försäkring	25 789	24 200	22 669	28 047	24 022
Övriga driftskostnader	289 981	269 521	189 361	145 702	168 159
Summa driftskostnader	830 207	843 703	723 699	699 431	657 396
Underhållskostnader	168 538	306 638	210 009	110 602	333 399
Skador	14 937	7 314	17 515	8 500	0
Avskrivningar	209 583	216 783	287 810	287 811	287 811
Ränteintäkter	4 686	7 331	7 213	6 163	10 419
Räntekostnader	188 873	214 630	231 709	239 647	246 704
Statliga räntebidrag	0	0	0	0	0
Årsresultat	112 200	-57 912	80 134	200 485	14 602
	*)	*)	*)	*)	*)

*) med korr för reservering
för avsättning till reparationsfond

I elkostnader 2010 ingår
återbetalning från Fortum Markets med 51.688

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BRF KOPPARN 6
I STOCKHOLM

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens
förvaltning för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.
Årsredovisning har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

att resultaträkning och balansräkning fastställs
att resultatet disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 november 2014



Kersti Sone



Dennis Pamlin