

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kopparn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bengt Hökervall	Ordförande
Thorbjörn Sporre	Sekreterare
Christoffer Haas	Kassör
Jan-Ivar Liljero	Kassör
Måns Flensburg	Ledamot
Olivia Bergqvist O'Konor	Ledamot
Suzanne Cat Ekstam	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Kersti Sone	Ordinarie Intern	
Dennis Pamlin	Suppleant Intern	

Valberedning

Penny Davies
Lena Söderberg
Birgitta Taylor

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kopparn 6	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

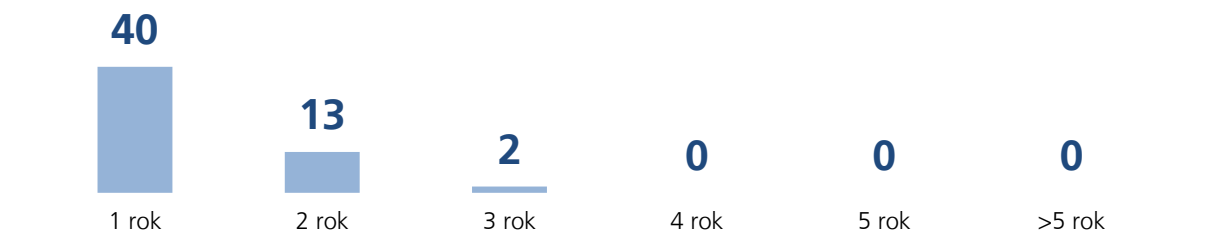
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 981 m², varav 1 941 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	40 m ²	ägs av innehavaren

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum
Samlings-/övernattningsrum
Cykelrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan & förstudie inför stambyte med VVS & arkitektritningar	2019 - 2020	108.000:-
Portrenovering	2019 - 2020	10.000:-
Brandskyddsarbete	2019 - 2020	69.524:-
Brandskyddsarbete	2018 - 2019	12.791:-
Rostskydd på rörstammar	2018 - 2019	2.621:-
Ny undercentral	2018 - 2019	310.000:-
Ny energideklaration	2018 - 2019	9.375:-
Reparation av fläkt	2018 - 2019	18.981:-
Justering av hisslinor	2018 - 2019	2.512:-
Förstärkt väggstycke	2018 - 2019	14.012:-
Planerat underhåll	År	
Datoriserad avläsningsenhet värmeundercentral	2021	
Stambyte	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
AFRY	Statusgenomgång stambyte & underhållsplan
Ownit	Bredband
Fortum	Fjärrvärme
Skellefteåkraft	Elavtal
Exergi	Elavtal
Kiwa	Hissbesiktning
Kone	Hiss, service
CC Plåtslageri	Snöskottning
Stockholms stad	Sophämtning
Fortum	Stadsgas
Stokab	Fibernät
CC Plåtslageri	Takmålning
Folksam	Fastighetsförsäkring
S&P	Försäkringsförmedlare

Övrig information

Brf Kopparn bildades den 28 mars 1924 och var då HSB:s första förening. Den fick sitt namn genom att fastigheten ligger i kvarteret Kopparn i hörnet av Skånegatan och Klippgatan intill Vitabergsparken och Sofia kyrka. Huset ritades av HSB-rörelsens grundare Sven Wallander. Föreningen består av 59 bostadsrätter och en bostadsrättslokal som ursprungligen innehades av en Konsumbutik. År 1995 lämnade föreningen HSB.

Föreningens ekonomi

I brf Kopparn har medlemmarna sedan 1992 drivit delar av fastighetens skötsel på egen hand i trappstädgrupper, gårdsgrupp, tvättstugegrupp etc.

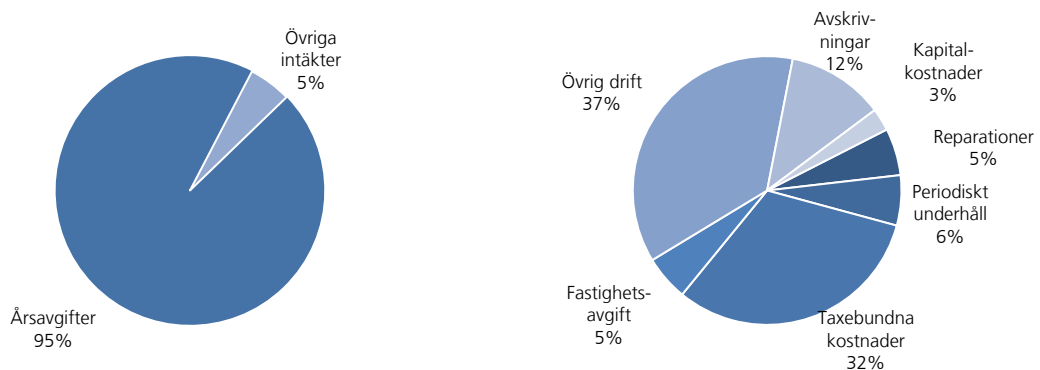
Hög amorteringstakt under senare år har gjort att föreningen har låg lånebild och därmed står väl rustad för kommande stambyte. Avgiftsnivån generar därtill ett årligt överskott. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030. Flerårsbudgeten ger för handen att stambytet ej kräver någon väsentlig avgiftshöjning även efter ökad belåning. Kassen vid räkenskapsårets slut uppgick till drygt 1,6 MSEK.

Under året har ett konsultarvode betalats ut till vår externa ordförande Bengt Hökervall på 99 600 kr samt till AFRY för underhållsplan och statusbesiktning av installationer på 134 460kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 080 668	909 488
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 873 409	1 900 423
Finansiella intäkter	4	658
Minskning kortfristiga fordringar	57 876	23 532
Ökning av kortfristiga skulder	74 783	94 581
	2 006 072	2 019 195
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 374 059	1 434 123
Finansiella kostnader	44 106	53 892
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	40 000	360 000
	1 458 165	1 848 015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 628 574	1 080 668
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	547 907	171 180

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2019-2020 har i stor utsträckning fokuserats på att skapa struktur och undersöka förutsättningar för det kommande stambytet. Styrelsearbetet har i huvudsak fokuserats till:

- Väsentlig dokumentation, avtal och processer har digitaliserats.
- Styrelsens roller och ansvar har strukturerats och fördelats.
- Underhållsplan har upphandlats och tagits fram av AFRY (tidigare Ångpanneföreningen).
- Förstudie och statuskontroll inför stambyte har upphandlats och utarbetats av AFRY.
- Obligatorisk egenkontroll utförd av Miljöförvaltningen, Stockholms Stad.
- Tre informationsutskick och en enkät riktad till medlemmarna under året.
- Hemsida uppdaterad (www.kopparn.se).
- Löpande underhåll, av normal karaktär.

Gårds- och höststädning fick utföras löpande under en två veckors period både under våren och hösten för att undvika eventuell smittspridning.

Vi vill visa vår uppskattning och framföra stort tack till:

- Stina och Kennet som förtjänstfullt bistått med kunskap och erfarenhet om våra fastigheter som varit till stor hjälp för arbetet med stambytet.
- Kennet och Pontus som tagit hand om vår fastighetsskötsel.
- Sofia Capkova, i sin roll som adjungerad förtjänstfullt hanterat andrahandsupplåtelser.
- Trädgårdsföreningen som organiserat och tagit hand om vår vackra gård.
- Kersti som engagerat sig både i trädgårdsförening och inte minst i rollen som vår interna revisor.
- Alla övriga i föreningen som hjälpt till att vårda och hålla rent.

Stort tack!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	897	891	897	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 560	1 580	1 762	0
Elkostnad/m ² totalyta	30	32	31	0
Värmekostnad/m ² totalyta	175	165	182	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	25	29	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	27	38	0
Soliditet (%)	52	51	47	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	266	224	393	0
Nettoomsättning (tkr)	1 871	1 868	1 872	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 941 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 700	0	0	60 700
Fond för yttre underhåll	1 636 428	197 994	-310 006	1 748 440
S:a bundet eget kapital	1 697 128	197 994	-310 006	1 809 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 876 172	-197 994	534 011	1 540 155
Årets resultat	266 186	266 186	-224 005	224 005
S:a fritt eget kapital	2 142 357	68 192	310 006	1 764 160
S:a eget kapital	3 839 485	266 186	0	3 573 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	266 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 074 165
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-197 994</u>
summa balanserat resultat	2 142 357

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>96 452</u>
2 238 809

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 871 184	1 868 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 226	32 266
Summa rörelseintäkter		1 873 409	1 900 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-981 332	-1 160 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 999	-119 777
Personalkostnader	Not 6	-62 729	-153 598
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 062	-189 062
Summa rörelsekostnader		-1 563 122	-1 623 185
RÖRELSERESULTAT		310 288	277 239
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 106	-53 892
Summa finansiella poster		-44 102	-53 234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		266 186	224 005
ÅRETS RESULTAT		266 186	224 005

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	5 680 434	5 869 496
Summa materiella anläggningstillgångar	5 680 434	5 869 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 680 434	5 869 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 635 296	1 149 179
Summa kortfristiga fordringar	1 635 296	1 149 179
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	27 837	23 924
Summa kassa och bank	27 837	23 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 663 133	1 173 103
SUMMA TILLGÅNGAR	7 343 567	7 042 599

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 700	60 700
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 636 428	1 748 440
Summa bundet eget kapital		1 697 128	1 809 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 876 172	1 540 155
Årets resultat		266 186	224 005
Summa fritt eget kapital		2 142 357	1 764 160
SUMMA EGET KAPITAL		3 839 485	3 573 300
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	1 790 000
Summa långfristiga skulder		0	1 790 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 090 000	1 340 000
Leverantörsskulder		129 688	70 245
Övriga skulder		14 827	72 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	269 567	196 209
Summa kortfristiga skulder		3 504 082	1 679 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 343 567	7 042 599

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	1 720 032	1 711 984
Årsavgifter - lokaler moms	57 252	52 481
Bredbandsintäkter	66 528	60 984
Gemensamhetslokal	0	3 400
Trappstädning-/Städavgifter	4 250	7 825
Avgift andrahandsuthyrning	23 110	31 455
Öresutjämning	12	28
	1 871 184	1 868 157

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Försäkringsersättning	0	15 222
Övriga intäkter	2 226	17 044
	2 226	32 266

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 113	3 113
	Hissbesiktning	1 221	3 921
	Myndighetstillsyn	0	9 338
	Gemensamma utrymmen	1 167	0
	Gård	4 142	3 247
	Serviceavtal	12 801	5 005
	Förbrukningsmateriel	6 149	2 889
	Brandskydd	69 524	13 039
	Fordon	1 141	872
		99 258	41 423
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 854	34 745
	Brf Lägenheter	12 292	4 408
	Tvättstuga	2 213	6 887
	Lås	17 373	3 581
	VVS	16 248	13 079
	Värmeanläggning/undercentral	0	860
	Ventilation	0	18 905
	Elinstallationer	2 418	1 394
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	9 149	0
	Hiss	1	4 940
	Tak	10 085	0
	Fasad	0	13 956
	Fönster	0	1 967
		90 634	104 722
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	96 452	0
	Värmeanläggning	0	310 006
		96 452	310 006
	Taxebundna kostnader		
	El	59 049	63 283
	Värme	346 880	326 349
	Vatten	61 543	49 612
	Sophämtning/renhållning	41 683	32 436
		509 155	471 681
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 181	30 933
	Kabel-TV	0	36 920
	Bredband	65 079	81 348
		99 260	149 201
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 575	83 715
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	981 332	1 160 748

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Medlemsinformation	1 204	631
	Tele- och datakommunikation	2 455	3 025
	Juridiska åtgärder	0	6 661
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Föreningskostnader	262	226
	Styrelseomkostnader	2 713	2 866
	Fritids- och trivselkostnader	5 087	4 694
	Studieverksamhet	752	307
	Förvaltningsarvode	69 381	73 370
	Administration	6 194	10 101
	Korttidsinventarier	0	1 551
	Konsultarvode	234 060	8 411
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	7 933
		329 999	119 777
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Övriga arvoden	19 000	0
	Styrelse och internrevisor	30 500	133 000
	Sociala kostnader	13 229	20 598
		62 729	153 598
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	189 062	189 062
		189 062	189 062

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 941 575	8 941 575
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 941 575	8 941 575
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 072 079	-2 883 017
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 062	-189 062
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 261 141	-3 072 079
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 680 434	5 869 496
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	69 690	69 690
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 488 000	20 442 000
	Taxeringsvärde mark	42 510 000	30 370 000
		65 998 000	50 812 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 200 000	50 000 000
	Lokaler	798 000	812 000
		65 998 000	50 812 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	2 576	57 592
	Skattefordran	31 983	34 843
	Klientmedel hos SBC	1 600 737	1 056 744
		1 635 296	1 149 179
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020-12-31	2018-2019-12-31
	Vid årets början	1 748 440	1 550 446
	Reservering enligt stadgar	197 994	197 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-310 006	0
	Vid årets slut	1 636 428	1 748 440

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	800 000	800 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,540 %	990 000	1 030 000	2020-12-01
Handelsbanken	1,190 %	1 300 000	1 300 000	2020-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 090 000	3 130 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 090 000	-1 340 000	
		0	1 790 000	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	9 654 000	9 654 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-08-31	2019-08-31
Arvoden	49 500	0
Sociala avgifter	13 235	0
Ränta	6 519	5 939
Avgifter och hyror	200 313	171 365
Ventilation	0	18 905
	269 567	196 209

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Arbetet med underhållsplan har tagits vidare i form av att en flerårsbudget (10 år) som tagits fram av SBC. Informationsmöte kring stambyte förbereds och planeras gå ut till alla medlemmar Q1 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Bengt Hökervall
Ordförande

Thorbjörn Sporre
Sekreterare

Christoffer Haas
Kassör

Jan-Ivar Liljero
Kassör

Måns Flensburg
Ledamot

Olivia Bergqvist O'Konor
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Carina Toresson
Extern revisor

Kersti Sone
Intern revisor