

Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Kopparn
2017-09-01 – 2018-08-31

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.
Slas har gjort flera olika teckningar av vårt hus.

ÅRSREDOVISNING RÅKENSKAPSÅRET 1 SEPT 2017 - 31 AUGUSTI 2018

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

Kennet Bredin
Stina Olson
Robby De Candido
Lars Andersson
Rolf Christianson
Frida Grunewald
Annie Söder

Suppleanter

Carl Bendix
Suzanne Ekstam

Firmatecknare

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

Revisorer

Kersti Sone, revisor
Johan Liljero, revisorssuppleant

Valberedning

Till valberedning utsåg stämman Penny Davies och Birgitta Taylor.

Fastighetsskötsel

Föreningens medlemmar sköter dessa arbetsuppgifter i olika arbetsgrupper.

Sammanträden

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

Medlemmar

Föreningen har 77 medlemmar.

Årsavgiften

Årsavgiften var oförändrad under verksamhetsåret (i genomsnitt 897:-/kvm inkl värme).
Internetavgiften är 99:-/månad per bostad/lokal.

Fastigheten

Under räkenskapsåret har föreningen fått nya stadgar och en ny hemsida. Fönsterluckorna har målats om, vissa fönster har bättringsmålats och en del skador i trapphusen har lagats i och målats över. Väggarna i källargången samt några dörrar har målats om samtidigt som ny belysning har installerats i källaren. En ny kopiator och ett nytt kassaskåp har införskaffats. Ett nytt torkskåp har fått ersätta ett äldre som inte gått att reparera. Av brandsäkerhetsskäl har nya fällbara sitsar satts upp i entréerna. Ett företag har gjort en storstädning av trapphusen. Ett antal glasrutor har reparerats. Yttertaget har besiktigats varefter en läcka tätats och en takstege och en del av taket på kungsvåningen har målats om. Trädgårdsmöblerna har reparerats och målats.

Ekonomi

I Brf 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.

Inför de dryga kostnader som ett framtida stambyte kommer att medföra har 990.000 amorterats på de redan befintliga lånen som nu uppgår till 3.490.000 kr. Lånen löper fn med fast ränta.

Fastighetens taxeringsvärde höjdes 2016 till 50.812.000.

Föreningens tillgångar är försäkrade till fullvärde hos Protector försäkring AB.

För övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

So / KB

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

RESULTATRÄKNING BRF KOPPARN

2017-09-01 - 2018-08-31

	NOT	INNEVARANDE ÅR	FÖREGÅENDE ÅR
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter bostäder		1 720 032	1 706 995
Årsavgifter lokal		57 252	56 818
Internetavgifter		66 528	66 528
Påminnelseavgifter		1 090	1 000
Vår & höströjsbidrag		9 250	10 500
Hyra föreningslokal		11 900	12 200
Överlåtelseavgifter		3 462	6 852
Pantförskrivningsavgifter		2 736	1 828
Avgift andrahandsuthyrning		1 141	0
Övriga intäkter		602	20 065
SUMMA INTÄKTER	1	1 873 993	1 882 786
KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Sophämtning		27 051	41 971
Grovsophantering		1 590	1 550
Städmaterial		1 170	290
Trappstädning		25 124	0
Trädgårdsskötsel		3 242	2 082
Kabel TV-avgift		44 549	43 770
Internet		65 264	65 265
Fjärrvärme		360 118	348 858
Vatten		57 955	57 864
El fastighetens gemensamma		61 417	55 572
Porto		1 267	430
Övr administrativa kostnader		30 560	11 882
Fastighetsskatt	2	81 655	80 445
Fastighetsförsäkring		27 868	25 335
Medlemsavg Bostadsrätterna		5 860	5 860
Styrelsearvoden	3	54 000	49 500
Sociala avgifter styrelsearvoden		14 933	13 180
Bokföring & ekonomitjänster		40 000	24 000
Sociala avgifter bokföring		12 568	7 540
Arvoden fastighetsskötsel		18 000	18 000
Sociala avgifter fastighetsskötsel		5 654	5 656
Övriga arvoden inkl revision		9 000	13 420
Sociala avgifter övriga arvoden		1 564	2 376
Möteskostnader		5 434	8 922
Övriga driftskostnader		6 360	21 445
SUMMA DRIFTSKOSTNADER		962 203	905 212

Me

SO/KB

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

RESULTATRÄKNING BRF KOPPARN

2017-09-01 - 2018-08-31

	NOT	INNEVARANDE ÅR	FÖREGÅENDE ÅR
UNDERHÅLLSKOSTNADER			
Löpande underhåll byggnad		121 641	158 548
Löpande underhåll gården		733	284
Löpande underhåll el		66 070	6 882
Löpande underhåll VVS		11 327	34 625
Kostnader stambyte		2 807	0
Löpande underhåll tvättutrustning		13 555	5 025
Löpande underhåll hiss		5 747	9 670
SUMMA LÖPANDE UNDERHÅLL		221 880	215 034
Skador och självrisker		35 000	80 378
SUMMA KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING		1 219 083	1 200 625
<i>Rörelseresultat före avskrivningar</i>		<i>654 910</i>	<i>682 161</i>
Årets avskrivningar	4	189 062	189 063
<i>Rörelseresultat efter avskrivningar</i>		<i>465 848</i>	<i>493 098</i>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
RÄNTEINTÄKTER			
Ränteintäkter bank		2 420	2 726
Skattefria ränteintäkter skattekonto		0	220
SUMMA RÄNTINTÄKTER		2 420	2 946
RÄNTEKOSTNADER			
Räntekostnader fastighetslån		75 251	98 927
SUMMA RÄNTEKOSTNADER		75 251	98 927
ARETS RESULTAT		393 017	397 117

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

BALANSRÄKNING BRF KOPPARN

TILLGÅNGAR	NOT	2018-08-31	2017-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	5	69 690	69 690
Byggnaden ombyggnation	4	8 871 885	8 871 885
Ackumulerad avskrivning ombyggnad		-2 883 017	-2 693 955
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 058 558	6 247 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		87 857	86 181
Förutbetalda kostnader		24 182	24 543
Upplupna intäkter		1 141	36 764
Fordran Bengt Sten dödsbo		2 787	0
Kassa och bank			
Handkassa		2 500	2 500
Trädgårdskassa		2 000	2 000
Plusgiro		12 322	11 794
Checkräkning Handelsbanken		533 759	336 461
Sparkonto SBAB		358 907	955 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 025 455	1 456 107
SUMMA TILLGÅNGAR		7 084 013	7 703 727

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

BALANSRÄKNING BRF KOPPARN

	NOT	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	6		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		60 700	60 700
Föreningens fond för yttre underhåll	7	1 550 446	1 398 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 497 568	1 252 887
Årets resultat		393 017	397 117
Reservering avsättning för fond för yttre underhåll		-152 436	-152 436
SUMMA EGET KAPITAL		3 349 295	2 956 278
AVSÄTTNINGAR			
Nyckeldepositioner		14 090	13 590
SUMMA AVSÄTTNINGAR		14 090	13 590
LANGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	8	3 490 000	4 480 000
SUMMA LANGFRISTIGA SKULDER		3 490 000	4 480 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		41 485	60 235
Momsskuld		1 948	1 815
Förskottsbetalda månadsavgifter		140 292	137 218
Upplupna kostnader		46 903	54 591
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		230 628	253 859
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTN. OCH SKULDER		7 084 013	7 703 727
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna panter (inneliggande finns ej)		9 654 000	9 654 000
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA

KL

So/KB

NOT 4 OMBYGGNADER

Tillgång	Anskaffnings värde	Årets avskrivning	Ackumulerad avskrivning	Bokfört värde
Ombyggnad 93	8 415 962	155 846	2 601 650	5 814 312
Hissrenovering -02	247 510	12 375	198 000	49 510
Bredbandsinst 14/1	208 413	20 841	83 367	125 046
Summa	8 871 885	189 062	2 883 017	5 988 868

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.

Hissrenovering hösten 2002 skrivs av på 20 år.

Bredbandsinstallationen 2014/2015 skrivs av på 10 år.

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2018	2017
Fastigheten uppförd 1924 är helt avskriven		
Taxeringsvärde, byggnader	20 442 000	20 442 000
mark	30 370 000	30 370 000

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	152 436
anspråktagande fond för yttre underh	0
Föreningens fond för yttre underhåll	1 398 010
Vid årets slut	1 611 146

<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början	1 497 568
Årets resultat	393 017
Vid årets slut	1 890 585

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

NOT 7 AVSÄTTNINGAR

	2018
BUNDET EGET KAPITAL	
Föreningens fond för yttre underhåll	
Vid årets början	1 398 010
Reservering för avsättning enligt stadgar	152 436
Extra avsättning	
anspråktagande	0
Vid årets slut	1 550 446

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARN

NOT 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta %	Skuld 2018-08-31	
Stadshypotek	1,6	1 120 000	konvert. 20190330
Stadshypotek	1,81	1 300 000	konvert. 20200330
Stadshypotek	1,54	1 070 000	konvert. 20201201
Summa		3 490 000	
Summa vägd ränta	1,66		
föregående år	2,03		

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

Årets amortering är 990 000

Nästa års amortering beräknas till 300 000

Ställda säkerheter till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar **2018-08-31**
9 654 000

Bostadsrättsföreningen Kopparn i Stockholm

Stockholm den 17 oktober 2018

Stina Olson
Ordförande

Kennet Bredin
Ordförande

Robby De Candido
Ordförande

Lars Andersson

Rolf Christianson

Frida Grunewald

Annie Söder

Min revisionsberättelse har avgivits

Kersti Sone
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kopparn 6 i Stockholm

Jag har granskat årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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

1/10 2018



Kersti Sone

FEM ARS ÖVERSIKT 2014 - 2018

	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31	2015-08-31	2014-08-31
Intäkter	1 873 993	1 882 786	1 720 268	1 750 619	1 648 454
Fjärrvärme	360 118	348 858	353 429	356 559	340 609
Fastighetsskatt	81 655	80 445	77 860	73 705	72 275
Vatten	57 955	57 864	52 229	51 501	44 958
El	61 417	55 572	48 552	52 595	56 595
Försäkring	27 868	25 335	24 129	23 201	25 789
Övriga driftskostnader	373 190	337 138	314 558	282 058	289 981
Summa driftskostnader	962 203	905 212	870 757	839 619	830 207
Underhållskostnader	221 880	215 034	114 372	191 208	168 538
Skador	35 000	80 378	25 248	0	14 937
Avskrivningar	189 062	189 063	189 063	230 434	209 583
Ränteintäkter	2 420	2 946	4 179	1 563	4 686
Räntekostnader	75 251	98 927	139 156	171 127	188 873
Statliga räntebidrag	0	0	0	0	0
Arsresultat	240 581	244 681	233 415	190 992	112 200
	*)	*)	*)	*)	*)

*) med korr för reservering
för avsättning till reparationsfond

SK 30/KB

