

Bostadsrättsföreningen Kopparstaven
Org nr 713200-0485

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven, org nr 713200-0485, i Järfälla kommun, får härmed avge redogörelse för föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2008-01-01--2008-12-31.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Kallhäll 6:162 består av 217 bostadsrätter och åtta st lokaler.

Lägenhetsfördelning:

58 st 1 rum och kök

79 st 2 rum och kök

64 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Medlemmar

Föreningen har 255 (261) medlemmar. Under året har 15 st (21 st) överlåtelser skett.

Styrelse och revisorer

Under verksamhetsåret har följande tjänstgjort som ordinarie styrelseledamöter t.o.m. 2008-05-28:

Johan Johansson	Ordförande
Ola Karlsson	Vice ordförande (avgick 12 december 2007)
Susanne Nilsson	Sekreterare
Anita Törnblom	Vice sekreterare
Vivianne Andersson	Ledamot

Styrelsesuppleanter t.o.m. 2008-05-28:

Mattias Palmqvist
Kenneth Eklund
Bengt-Erik Ernfors

Vice ordf. sedan 13 december 2007

Under verksamhetsåret har följande tjänstgjort som ordinarie styrelseledamöter fr.o.m. 2008-05-29:

Johan Johansson	Ordförande
Bengt-Erik Ernfors	Vice ordförande
Susanne Nilsson	Sekreterare
Anita Törnblom	Vice sekreterare
Vivianne Andersson	Ledamot

Styrelsesuppleanter fr.o.m. 2008-05-29:

Mattias Palmqvist
Kenneth Eklund

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig Matz Ekman
Från föreningen: Nils Kolthoff

Revisorssuppleanter

Hans Norman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen: Anne-Marie Ekstrand

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Karl-Erik Stenbro och Patric Isaksson, med Andreas Dahl som suppleant.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ordinarie ledamöter, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsearbete m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 maj 2008.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 (11) protokollförda sammanträden.

Fastighetens skötsel och förvaltning

Fastighetens skötsel och förvaltning har handhåfts av HSB Norra Stor-Stockholm Ek för. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Triss Ekonomi AB.

Avgifter

Under verksamhetsåret har ingen höjning av årsavgifterna skett.

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos HSB Försäkrings AB.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler. Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Händelser under verksamhetsåret

Besiktning av skyddsrum och hissar har utförts.

Isolering av vinden och stamspolning har skett under året.

Radonmätning har gjorts i 50 lägenheter.

Förslag till behandling av underskott

Föreningsstämman har att behandla följande underskott:

Balanserat underskott	-2 694 078
Årets resultat	-40 307
	<hr/>
	-2 734 385

Styrelsens föreslår att underskottet behandlas så

att till föreningens fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna

att i ny räkning överföres

831 100
-3 565 485
<hr/>
-2 734 385

Resultat och ställning

Beträffande redovisning av föreningens resultat och ställning vid verksamhetsårets utgång hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2008	2007
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter	2	7 973 844	7 973 844
Hysesintäkter		327 670	326 723
Övriga intäkter		14 766	27 044
Summa intäkter		<u>8 316 280</u>	<u>8 327 611</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll	3	-1 875 593	-2 071 042
Driftskostnader	4	-3 197 688	-3 245 849
Förvaltningskostnader	5	-447 848	-447 024
Övriga kostnader	8	-220 797	-196 381
Fastighetsskatt		-311 500	-315 100
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-6 053 426</u>	<u>-6 275 396</u>
Resultat före avskrivningar		2 262 854	2 052 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	-643 824	-643 824
Inventarier	11	-4 864	-7 581
Resultat före finansiella poster		1 614 166	1 400 810
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		45 831	42 867
Räntekostnader		-1 700 304	-1 413 572
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 654 473</u>	<u>-1 370 705</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-40 307</u>	<u>30 105</u>
Årets resultat		<u>-40 307</u>	<u>30 105</u>

4

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	30 686 352	31 330 176
Inventarier	11	4 869	9 733
Pågående ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	14	340 069	-
		<hr/>	<hr/>
		31 031 290	31 339 909
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar SBC		100	100
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		31 031 390	31 340 009
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		18 451	20 578
Skattefordringar		217 918	211 743
Övriga kortfristiga fordringar	9	169 259	198 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	387 017	377 793
		<hr/>	<hr/>
		792 645	808 345
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 547 418	2 034 215
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 340 063	2 842 560
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		33 371 453	34 182 569

7

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		997 300	997 300
Föreningens fond för yttre underhåll		921 475	683 360
		<u>1 918 775</u>	<u>1 680 660</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat överskott		-2 694 078	-2 486 068
Årets resultat		-40 307	30 105
		<u>-2 734 385</u>	<u>-2 455 963</u>
Summa eget kapital		<u>-815 610</u>	<u>-775 303</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	32 763 953	33 324 818
Summa långfristiga skulder		<u>32 763 953</u>	<u>33 324 818</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		262 384	268 460
Leverantörsskulder		79 822	313 177
Övriga kortfristiga skulder		102 971	107 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	977 933	944 197
Summa kortfristiga skulder		<u>1 423 110</u>	<u>1 633 054</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>33 371 453</u>	<u>34 182 569</u>
Ställda säkerheter		45 030 000	45 030 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån			
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Kopparstavens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Värdehöjande reparationer (stambyte)	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Finansiella instrument

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

R

Not 2 Årsavgifter

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgifter bostäder	7 733 976	7 733 976
Årsavgifter lokaler	239 868	239 868
	<u>7 973 844</u>	<u>7 973 844</u>

Not 3 Reparationer och underhåll

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Hissar	130 226	84 907
Tvättutrustning	56 068	59 723
Reparationer av lokaler, bostäder och gemensamma utrymmen	605 461	864 838
Underhåll av belysning	-	212 500
Reparationer markytor	-	10 754
Ventilation	-	11 925
Teknisk förvaltning	1 083 839	826 395
	<u>1 875 594</u>	<u>2 071 042</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bränsle och fjärrvärme	1 570 741	1 685 753
El	283 562	237 858
Vatten	282 046	320 696
Försäkringspremier	77 945	75 563
Renhållning	319 500	322 014
Sophämtning	354 632	319 756
Kabel TV	309 262	284 209
	<u>3 197 688</u>	<u>3 245 849</u>

✓

Not 5 Förvaltningskostnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ekonomisk förvaltning	195 635	190 992
Revisionsarvoden (inkl. arvode till föreningsrevisor)	23 000	30 000
Övriga främmande tjänster	21 900	36 250
Styrelsearvoden och mötesarvoden (inkl. soc. avgifter)	207 313	189 782
Summa	<u>447 848</u>	<u>447 024</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	320 082	330 230
Förutbetalda årsavgifter	539 675	519 231
Upplupna kostnader revisionsarvode och bokslut	43 000	43 000
Övriga poster	75 176	51 736
Summa	<u>977 933</u>	<u>944 197</u>

Not 7 Fastighetslån

Lånegivare och aktuell ränta	Omsättningsdatum	Räntan är bunden t.o.m	Amortering år 2008 enligt låneavtal	Lånebelopp 2008-12-31
S-E Banken BoLån		Rörlig ränta	55 500	2 164 500
S-E Banken BoLån		Rörlig ränta	55 500	2 719 500
Stadshypotek		Rörlig ränta	34 868	3 321 277
Stadshypotek		Rörlig ränta	49 888	4 976 226
Stadshypotek		Rörlig ränta	6 628	609 834
Swedbank		Rörlig ränta		13 520 000
Swedbank		Rörlig ränta	60 000	5 715 000
			262 384	33 026 337
			Varav kortfristig del	-262 384
				32 763 953

Not 8 Övriga kostnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kostnader för styrelsemöten och föreningsstämmor	27 654	49 168
Bankkostnader	10 919	12 177
Övriga externa tjänster	91 211	47 730
Övriga kostnader	91 013	87 306
	<u>220 797</u>	<u>196 381</u>

Not 9 Övriga kortfrista fordringar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Diverse fordringar	-	150
Fordran Panncentralen	169 259	198 081
	<u>169 259</u>	<u>198 231</u>

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingående anskaffningsvärden	42 729 008	42 729 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 729 008	42 729 008
Ingående avskrivningar	-11 398 832	-10 755 008
Årets avskrivningar	-643 824	-643 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 042 656	-11 398 832
Utgående restvärde enligt plan	<u>30 686 352</u>	<u>31 330 176</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	29 487 352	30 131 176
Bokfört värde mark i Sverige	1 199 000	1 199 000
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	61 350 000	42 618 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	21 760 000	25 718 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	247 749	239 634
Årets förändringar		
-Inköp	-	8 115
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 749	247 749
Ingående avskrivningar	-238 016	-230 435
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-4 864	-7 581
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 880	-238 016
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 869</u>	<u>9 733</u>

Not 12 Förändring av eget kapital

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Bundet eget kapital		
Grundavgifter		
Belopp vid årets ingång	997 300	997 300
	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	997 300	997 300
	<hr/>	<hr/>
Fond för yttre reparationer		
Ingående behållning	683 360	1 903 356
Användning av yttre fond enligt föregående års vinstdisposition	-445 245	-1 903 356
Avsättning till yttre fond enligt föregående års vinstdisposition	683 360	683 360
	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	921 475	683 360
	<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>1 918 775</u>	<u>1 680 660</u>

1

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ansamlad förlust		
Ingående behållning	-2 455 964	-3 706 065
Avsättning till yttre fond enligt föregående års vinstdisposition	-683 360	-683 360
Användning av yttre fond enligt föregående års vinstdisposition	445 245	1 903 356
Årets resultat	-40 307	30 105
	<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital vid årets utgång	<u>-2 734 386</u>	<u>-2 455 964</u>
	<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital vid årets utgång	<u>-815 611</u>	<u>-775 304</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

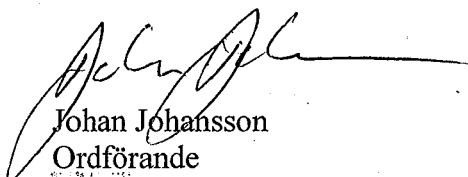
	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Förutbetald kostnad försäkringspremier	26 379	25 187
Förutbetald kostnad fjärrvärme	145 000	145 000
Förutbetald kostnad Kabel-TV	80 458	77 295
Förutbetald kostnader ekonomisk förvaltning	52 500	47 864
Förutbetald kostnad städ	79 875	79 875
Övriga förutbetalda kostnader	2 805	2 572
	<hr/>	<hr/>
	<u>387 017</u>	<u>377 793</u>

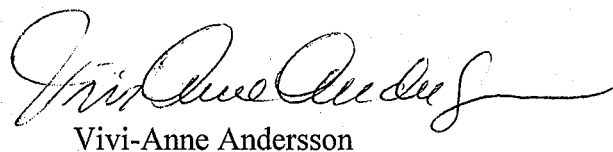
11

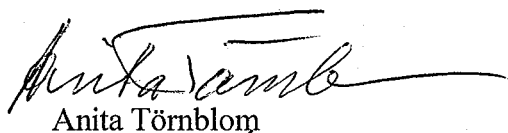
Not 14 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Under året nedlagda kostnader	340 069	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>340 069</u>	<u>0</u>

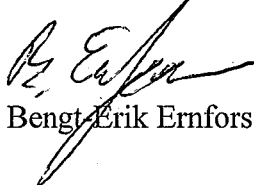
Järfälla 2009-05-08


Johan Johansson
Ordförande


Vivi-Anne Andersson

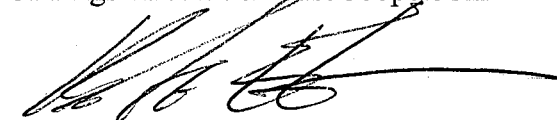

Anita Törnblom



Susanne Svensson


Bengt Erik Ernfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-05-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor


Nils Kolthoff
Från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kopparstaven

Org nr 713200-0485

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kopparstaven för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

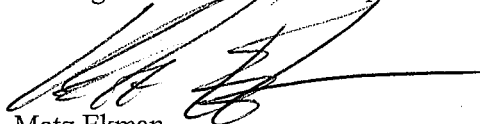
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

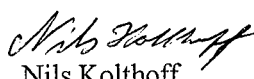
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 13 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Nils Kolthoff
Från föreningen