

## ÅRSREDOVISNING 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven (713200-0485) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kallhäll 6:162 i Järfälla Kommun. Fastigheten omfattar 1 byggnad innehållande 217 st lägenheter och 8 st lokaler. Byggnadsåret är 1959.

#### Lägenhetsfördelning:

58 st	1 rok
79 st	2 rok
64 st	3 rok
16 st	4 rok

Taxeringsvärdet på fastigheten är vid räkenskapsårets utgång 83.110.000 kr varav byggnadsvärdet 61.350.000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

#### Föreningsfrågor

##### Styrelse för tiden tom 2009-05-28

Johan Johansson	ledamot, ordförande
Bengt-Erik Ernfors	ledamot, vice ordförande
Susanne Nilsson	ledamot, sekreterare
Anita Törnblom	ledamot
Vivianne Andersson	ledamot
Inger-Marie Johansson	suppleant
Mattias Palmqvist	suppleant
Kenneth Eklund	suppleant

##### Styrelse för tiden from 2009-05-28

Johan Johansson	ledamot, ordförande
Bengt-Erik Ernfors	ledamot, vice ordförande
Susanne Nilsson	ledamot, sekreterare
Anita Törnblom	ledamot
Vivianne Andersson	ledamot
Inger-Marie Johansson	suppleant
Kenneth Eklund	suppleant
Inger Ullman	suppleant

### Revisor

Revisor är Matz Ekman och Hans Norman (suppleant), Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Dessutom Nils Kolthoff och Anne-Marie Ekstrand (suppleant) bägge valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedning har varit Karl-Erik Stenbro (sammankallande) och Patric Isaksson, med Andreas Dahl som suppleant.

### Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 (11) protokollförda sammanträden. Den 4 februari hölls en extra föreningsstämma där man beslöt om en gruppanslutning om bredband och IP-telefoni via Bredbandsbolaget. Ordinarie föreningsstämma hölls 28 maj där 48 st lägenheter var representerade.

### Medlemmar och överlåtelser

Föreningen har 258 (255) medlemmar och under året har 27 (15) st lägenheter överlåtit.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Triss Ekonomi AB

Fastighetsstädningen har skötts av ReadySteady Clean AB.

HSB Norra Stor-Stockholms har ansvarat för fastighetsskötseln.

Till styrelsen har arvoden utbetalats med sammanlagt 208 (210) tkr inkl sociala avgifter.

## Ekonomi

### Resultat och ställning

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning tkr	8 945	8 316	8 328	8 139	7 929
Rörelseresultat tkr	950	1 614	1 401	-4 888	-1 038
Resultat efter finansiella poster tkr	-93	-40	30	-5 792	-1 669
Balansomslutning tkr	32 874	33 371	34 183	33 971	30 397
Fond för yttre underhåll, tkr	1 753	921	683	1 903	115

För att klara stigande driftskostnader och kommande reparationer har styrelsen beslutat om att månadsavgifterna höjs med 5% from 2010-01-01.

2

## Väsentliga händelser under året

### Större reparationer under året:

- Nya takkåpor för fläktsystemet.
- Nya hängrännor med eluppvärmning.
- Asbestsanering i källargångar.
- Utbyte av tvättutrustning.

### Övriga händelser:

- Enhetsmätning av el är i drift.
- Gruppanslutning angående bredband och IP-telefoni.
- Under hösten firades föreningens 50 första år. Festen blev välbesökt och mycket uppskattad av såväl yngre som äldre medlemmar.

*Styrelsen tackar för detta år och ser fram emot år 2010!*

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-3 565 485
Årets resultat	<u>-93 495</u>
	-3 658 980

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	306 000
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-831 100
Ny ansamlad förlust	-4 184 080

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

2

<b>Resultaträkning ( kr )</b>		<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	8 945 383	8 316 280
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2	-6 640 527	-5 741 926
Periodiskt underhåll	Not 3	-306 000	0
Fastighetsskatt		-327 124	-311 500
Avskrivningar	Not 4	-722 177	-648 688
		-7 995 828	-6 702 114
<b>Bruttoresultat</b>		<b>949 555</b>	<b>1 614 166</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>949 555</b>	<b>1 614 166</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 927	45 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 044 977	-1 700 304
		-1 043 050	-1 654 473
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-93 495</b>	<b>-40 307</b>
<b>Statlig inkomstskatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-93 495</b>	<b>-40 307</b> 7

**Balansräkning ( kr )** 2009-12-31 2008-12-31

---

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	27 780 466	27 965 160
Mark		1 199 000	1 199 000
Fastighetsförbättringar	Not 10	1 063 062	1 522 192
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	340 069
Inventarier	Not 9	78 166	4 869
Installationer	Not 11	522 000	0
		<hr/>	<hr/>
		30 642 694	31 031 290
Andel i SBC		100	100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 642 794</b>	<b>31 031 390</b>

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		40 000	18 451
Övriga fordringar	Not 12	278 839	387 177
Förutbet. kostnader/Upplupna intäkter	Not 13	621 713	387 017
		<hr/>	<hr/>
		940 552	792 645
<u>Kassa och bank</u>	Not 14	1 290 159	1 547 418
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 230 711</b>	<b>2 340 063</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 32 873 506 33 371 453

---

4

<b>Balansräkning ( kr )</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 15	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	997 300	997 300
Fond för yttre underhåll	1 752 575	921 475
	<u>2 749 875</u>	<u>1 918 775</u>
<u>Ansamlad förlust</u>		
Balanserat resultat	-3 565 485	-2 694 078
Årets resultat	-93 495	-40 307
	<u>-3 658 980</u>	<u>-2 734 385</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-909 105</b>	<b>-815 610</b>
<b>Skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	32 832 386
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>32 832 386</b>	<b>33 026 337</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	76 128	79 822
Skatteskulder	12 756	0
Medlemmarnas reparationsfond	4 614	4 614
Övriga skulder	Not 17	104 579
Upplupna kostnader/Förutbet. intäkter	Not 18	752 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>950 225</b>	<b>1 160 726</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>33 782 611</b>	<b>34 187 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>32 873 506</b>	<b>33 371 453</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<u>Ställda panter</u>	Not 19	45 030 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	45 030 000
		Inga <i>2</i>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-93 495	-40 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	722 177	648 688
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>628 682</b>	<b>608 381</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfr fordringar	-147 907	15 700
Ökning (+) /minskning (-) av kortfr skulder	-210 501	-194 640
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>270 274</b>	<b>429 441</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-239 931	-340 069
Investeringar i maskiner/inventarier/installationer	-93 650	0
Investeringar/försäljningar av fin. anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-333 581</b>	<b>-340 069</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfr skulder	0	0
Amortering lån	-193 951	-566 941
Uttag medlemmarnas rep-fond	0	-9 228
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-193 951</b>	<b>-576 169</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-257 258</b>	<b>-486 797</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 547 418</b>	<b>2 034 215</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 290 159</b>	<b>1 547 418</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Redovisningsprinciper

Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Utgifter för standardförbättringar har aktiverats. Utgifter för reparationer och underhåll har kostnadsförts.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	0,5%
Fastighetsförbättringar	10,0%
Inventarier, verktyg.	20,0%
Installationer	10-20,0%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna med 1% av aktuellt taxeringsvärde.

#### Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3%.

Föreningen har inga anställda.

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	107 000	100 000
Övr arvoden	53 040	59 800
Revision	3 420	3 000
Sociala kostnader	44 567	47 513
<b>Summa</b>	<b>208 027</b>	<b>210 313</b>



<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgifter bostäder	7 733 976	7 733 976
Årsavgifter lokaler	239 868	239 868
Hyror lokaler	168 252	168 252
Hyror garage/parkering	139 380	141 292
El-intäkter	453 105	0
Bredband	169 000	0
Övriga intäkter	41 802	32 892
<b>Brutto</b>	<u>8 945 383</u>	<u>8 316 280</u>

<b>Not 2 Drift</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel och städning	1 398 046	1 405 527
Reparationer och löpande underhåll	746 365	789 567
Uppvärmning	1 634 457	1 570 741
El	769 046	283 562
Vatten	283 448	282 046
Sophämtning	343 451	354 632
Försäkringspremier	68 031	77 945
Kabel-tv	321 947	309 262
Förvaltningskostnader	867 710	458 332
Löner och ersättningar	208 027	210 313
<b>Summa</b>	<u>6 640 527</u>	<u>5 741 926</u>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Öhrlings PWC med 20 000 kr.

<b>Not 3 Underhåll</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Genomfört planerat periodiskt underhåll	<u>306 000</u>	<u>0</u>
	306 000	0

<b>Not 4 Avskrivningar</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Byggnader	184 694	184 694
Fastighetsförbättringar	459 130	459 130
Inventarier	20 353	4 864
Installationer	58 000	0
	<u>722 177</u>	<u>648 688</u>

<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Övriga ränteintäkter	1 242	40 678
Ränteintäkter skattekonto	685	5 153
	<u>1 927</u>	<u>45 831</u>

<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Räntekostnader långfristiga skulder	1 044 876	1 699 517
Räntekostnader skattekonto	0	200
Övriga finansiella kostnader	101	587
	<u>1 044 977</u>	<u>1 700 304</u>

2

<b>Not 7 Byggnader</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Föreningen äger fastigheten Kallhäll 6:162 i Järfälla kommun.		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärden	36 938 723	36 938 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>36 938 723</u>	<u>36 938 723</u>
Ingående avskrivningar	-8 973 563	-8 788 869
Årets avskrivningar	<u>-184 694</u>	<u>-184 694</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 158 257	-8 973 563
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	27 780 466	27 965 160
<b>Anskaffningsvärde mark</b>	1 199 000	1 199 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 83 110 000.

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	57 000 000	21 000 000	78 000 000
Lokaler	<u>4 350 000</u>	<u>760 000</u>	<u>5 110 000</u>
	61 350 000	21 760 000	83 110 000

<b>Not 8 Pågående nyanläggningar</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärde	340 069	340 069
Årets anskaffningar	239 931	0
Omklassificering	<u>-580 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	340 069

<b>Not 9 Inventarier</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärde	163 999	163 999
Årets anskaffningar	<u>93 650</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 649	163 999
Ingående avskrivningar	-159 130	-154 266
Årets avskrivningar	<u>-20 353</u>	<u>-4 864</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 483	-159 130
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	78 166	4 869

7

<b>Not 10 Fastighetsförbättringar</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärde	4 591 285	4 591 285
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 591 285</u>	<u>4 591 285</u>
Ingående avskrivningar	-3 069 093	-2 609 963
Årets avskrivningar	-459 130	-459 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 528 223</u>	<u>-3 069 093</u>
<b>Utg planenligt restvärde fast-förbättringar</b>	1 063 062	1 522 192
<b>Not 11 Installationer</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärde	83 750	83 750
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificering	580 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>663 750</u>	<u>83 750</u>
Ingående avskrivningar	-83 750	-83 750
Årets avskrivningar	-58 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-141 750</u>	<u>-83 750</u>
<b>Utg planenligt restvärde installationer</b>	522 000	0
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Skattekontot	2 426	6 148
Skattefordran	51 600	211 770
Övrigt	224 813	169 259
<b>Summa</b>	<u>278 839</u>	<u>387 177</u>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Försäkring	20 825	26 379
Upplupna el-intäkter	176 854	0
Övrigt	424 034	360 638
<b>Summa</b>	<u>621 713</u>	<u>387 017</u>
<b>Not 14 Kassa och bank</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Handkassa	0	0
Plusgirot	61 516	5 425
Swedbank	744 177	984 261
Handelsbanken	435 028	557 731
SEB	49 439	0
<b>Summa</b>	<u>1 290 159</u>	<u>1 547 418</u>

2

**Not 15 Förändring av eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg.</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Disp.fond</u>	<u>Årets res.</u>
Ing. kapital enl fastställd BR	997 300	0	921 475	-2 694 078	-40 307
Vinstdisp. enl. stämmobeslut	0	0	831 100	-871 407	40 307
Årets resultat					-93 495
Belopp vid årets slut	997 300	0	1 752 575	-3 565 485	-93 495

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

				<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Långgivare</u>	<u>Lånenr</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>		
SEB	13165238	0,78%	3-månaders	2 095 125	2 164 500
SEB	13165246	0,78%	3-månaders	2 650 125	2 719 500
Stadshypotek	745645			0	3 321 277
Stadshypotek	157066			0	4 976 226
Stadshypotek	511256			0	609 834
Swedbank	2658262791			0	5 715 000
Swedbank	2755511967	5,20%	2017-06-26	13 520 000	13 520 000
SEB	31580633	0,80%	3-månaders	5 700 000	0
SEB	31707900	0,95%	3-månaders	3 303 843	0
SEB	31708737	0,80%	3-månaders	4 956 343	0
SEB	31501474	0,82%	3-månaders	606 950	0
<b>Summa</b>				<u>32 832 386</u>	<u>33 026 337</u>

Årets ord amortering uppgick till ca 194 tkr. Beräknad amortering under 2010 är ca 263 tkr.

**Not 17 Övriga skulder**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Preliminärskatt arvoden	51 652	50 764
Sociala kostnader	44 567	47 513
Övriga kortfristiga skulder	8 360	80
<b>Summa</b>	<u>104 579</u>	<u>98 357</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Upplupna räntekostnader	182 315	320 082
Förskottsbetalda avgifter/hyror	477 664	539 675
Övriga upplupna kostnader	92 169	118 176
<b>Summa</b>	<u>752 148</u>	<u>977 933</u>

2

Not 19 Ställda panter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Uttagna pantbrev	45 030 000	45 030 000
Summa	<u>45 030 000</u>	<u>45 030 000</u>

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån.

Järfälla 2010-04-12



Johan Johansson



Bengt Ernfors



Susanne Nilsson



Anita Törnblom



Vivianne Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-05-10



Matz Ekman

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



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 2009. 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.

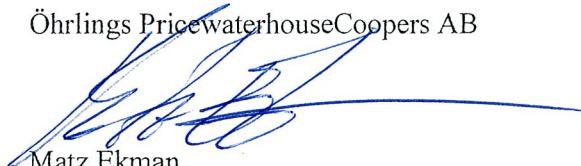
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningsskyldig 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.

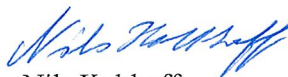
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 10 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



Nils Kolthoff  
Från föreningen