

ÅRSREDOVISNING 2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven (713200-0485) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 100.596.000 kr varav byggnadsvärdet 70.751.000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Föreningsfrågor

Styrelse för tiden tom 2010-05-26

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

Styrelse för tiden from 2010-05-26

Johan Johansson	ledamot, ordförande
Bengt-Erik Ernfors	ledamot, vice ordförande
Susanne Nilsson	ledamot, sekreterare
Anita Törnblom	ledamot
Vivianne Andersson	ledamot
Inger-Marie Johansson	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 10 (12) protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 26 maj där 34 st lägenheter var representerade.

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen har 257 (258) medlemmar och under året har 26 (27) st lägenheter överlåtit.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Triss Ekonomi AB
Fastighetsstämningen har skötts av ReadySteady Clean AB.
HSB Norra Stor-Stockholms har ansvarat för fastighetsskötseln.

Till styrelsen har arvoden utbetalats med sammanlagt 209 (208) tkr inkl sociala avgifter.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	9 547	8 945	8 316	8 328	8 139
Rörelseresultat tkr	1 522	950	1 614	1 401	-4 888
Resultat efter finansiella poster tkr	605	-93	-40	30	-5 792
Balansomslutning tkr	33 461	32 874	33 371	34 183	33 971
Fond för yttre underhåll, tkr	2 278	1 753	921	683	1 903

Månadsavgifterna höjdes med 5% from 2010-01-01. Inga kommande justeringar finns beslutade.

Z

Väsentliga händelser under året

Större reparationer under året:

- Större vattenskada i 39:an.
- Utbyte av tvättutrustningar.
- Slipning av golven i entréerna.

Under 2011 kommer markarbeten att ske på framsidan.

Styrelsen tackar för detta år och ser fram emot år 2011!

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-4 184 080
Årets resultat	<u>604 590</u>
	-3 579 490

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	0
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-1 005 960
Ny ansamlad förlust	-4 585 450

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

Resultaträkning (kr)		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 546 996	8 945 383
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2	-6 952 389	-6 640 527
Periodiskt underhåll	Not 3	0	-306 000
Fastighetsskatt		-333 069	-327 124
Avskrivningar	Not 4	-739 385	-722 177
		<u>-8 024 843</u>	<u>-7 995 828</u>
Bruttoresultat		1 522 153	949 555
Rörelseresultat		1 522 153	949 555
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 765	1 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-926 327	-1 044 977
		<u>-917 562</u>	<u>-1 043 050</u>
Resultat efter finansiella poster		604 590	-93 495
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		604 590	-93 495

Balansräkning (kr)	2010-12-31	2009-12-31
-----------------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	27 595 772	27 780 466
Mark		1 199 000	1 199 000
Fastighetsförbättringar	Not 10	603 932	1 063 062
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	126 644	78 166
Installationer	Not 11	464 000	522 000
		<u>29 989 348</u>	<u>30 642 694</u>

Andel i SBC		100	100
-------------	--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar		29 989 448	30 642 794
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		30 085	40 000
Övriga fordringar	Not 12	266 248	278 839
Förutbet. kostnader/Upplupna intäkter	Not 13	608 123	621 713
		<u>904 456</u>	<u>940 552</u>

<u>Kassa och bank</u>	Not 14	2 567 560	1 290 159
-----------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		3 472 016	2 230 712
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		33 461 464	32 873 506
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2

Balansräkning (kr)		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		997 300	997 300
Fond för yttre underhåll		2 277 675	1 752 575
		<u>3 274 975</u>	<u>2 749 875</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-4 184 080	-3 565 485
Årets resultat		604 590	-93 495
		<u>-3 579 490</u>	<u>-3 658 980</u>
Summa eget kapital		-304 515	-909 105
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	32 554 896	32 832 386
Summa långfristiga skulder		32 554 896	32 832 386
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		194 322	76 128
Skatteskulder		0	12 756
Medlemmarnas reparationsfond		4 614	4 614
Övriga skulder	Not 17	94 745	104 579
Upplupna kostnader/Förutbet. intäkter	Not 18	917 403	752 148
Summa kortfristiga skulder		1 211 084	950 225
Summa skulder		33 765 980	33 782 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 461 464	32 873 506

Poster inom linjen

<u>Ställda panter</u>	Not 19	45 030 000	45 030 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	604 590	-93 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	739 385	722 177
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 343 975	628 682
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfr fordringar	36 096	-147 907
Ökning (+) /minskning (-) av kortfr skulder	260 859	-210 501
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 640 930	270 274
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-239 931
Investeringar i maskiner/inventarier/installationer	-86 039	-93 650
Investeringar/försäljningar av fin. anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 039	-333 582
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfr skulder	0	0
Amortering lån	-277 490	-193 951
Uttag medlemmarnas rep-fond	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-277 490	-193 951
Årets kassaflöde	1 277 401	-257 259
Likvida medel vid årets början	1 290 159	1 547 418
Likvida medel vid årets slut	2 567 560	1 290 159

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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för beskattning. Enligt en dom i högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%

Föreningen har inga anställda.

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	107 000	107 000
Övr arvoden	50 960	53 040
Revision	6 420	3 420
Sociala kostnader	44 187	44 567
Summa	208 567	208 027

7

Not 1 Nettoomsättning	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter bostäder	8 120 760	7 733 976
Årsavgifter lokaler	253 540	239 868
Hyror lokaler	168 252	168 252
Hyror garage/parkering	148 932	139 380
El-intäkter	503 595	453 105
Bredband	309 292	169 000
Övriga intäkter	42 625	41 802
Brutto	<u>9 546 996</u>	<u>8 945 383</u>

Not 2 Drift	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel och städning	1 230 384	1 398 046
Reparationer och löpande underhåll	965 944	746 365
Uppvärmning	1 741 862	1 634 457
El	834 499	769 046
Vatten	259 778	283 448
Sophämtning	433 764	343 451
Försäkringspremier	67 851	68 031
Kabel-tv	322 265	321 947
Förvaltningskostnader	887 476	867 710
Löner och ersättningar	208 567	208 027
Summa	<u>6 952 389</u>	<u>6 640 527</u>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Öhrlings PWC med 30 000 kr.

Not 3 Underhåll	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Genomfört planerat periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>306 000</u>
	0	306 000

Not 4 Avskrivningar	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Byggnader	184 694	184 694
Fastighetsförbättringar	459 130	459 130
Inventarier	37 561	20 353
Installationer	58 000	58 000
	<u>739 385</u>	<u>722 177</u>

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Övriga ränteintäkter	8 765	1 242
Ränteintäkter skattekontot	<u>0</u>	<u>685</u>
	8 765	1 927

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Räntekostnader långfristiga skulder	925 996	1 044 876
Räntekostnader skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	331	101
	<u>926 327</u>	<u>1 044 977</u>

2

Not 7 Byggnader	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Föreningen äger fastigheten Kallhäll 6:162 i Järfälla kommun.		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärden	36 938 723	36 938 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 938 723	36 938 723
Ingående avskrivningar	-9 158 257	-8 973 563
Årets avskrivningar	-184 694	-184 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 342 951	-9 158 257
Utgående planenligt restvärde byggnader	27 595 772	27 780 466
Anskaffningsvärde mark	1 199 000	1 199 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 100 596 000.

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	66 000 000	29 000 000	95 000 000
Lokaler	4 751 000	845 000	5 596 000
	70 751 000	29 845 000	100 596 000

Not 8 Pågående nyanläggningar	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärde	0	340 069
Årets anskaffningar	0	239 931
Omklassificering	0	-580 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 9 Inventarier	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärde	257 649	163 999
Årets anskaffningar	86 039	93 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 688	257 649
Ingående avskrivningar	-179 483	-159 130
Årets avskrivningar	-37 561	-20 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 044	-179 483
Utgående planenligt restvärde inventarier	126 644	78 166

Not 10 Fastighetsförbättringar	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärde	4 591 285	4 591 285
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 591 285	4 591 285
Ingående avskrivningar	-3 528 223	-3 069 093
Årets avskrivningar	<u>-459 130</u>	<u>-459 130</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 987 353	-3 528 223
Utg planenligt restvärde fast-förbättringar	603 932	1 063 062
Not 11 Installationer	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärde	663 750	83 750
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificering	<u>0</u>	<u>580 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	663 750	663 750
Ingående avskrivningar	-141 750	-83 750
Årets avskrivningar	<u>-58 000</u>	<u>-58 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 750	-141 750
Utg planenligt restvärde installationer	464 000	522 000
Not 12 Övriga fordringar	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Skattekontot	98	2 426
Skattefordran	68 012	51 600
Övrigt	<u>198 138</u>	<u>224 813</u>
Summa	266 248	278 839
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Försäkring	23 512	20 825
Upplupna el-intäkter	175 302	176 854
Övrigt	<u>409 309</u>	<u>424 034</u>
Summa	608 123	621 713
Not 14 Kassa och bank	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Plusgirot	61 517	61 516
Swedbank	1 987 365	744 177
Handelsbanken	469 148	435 028
SEB	<u>49 530</u>	<u>49 439</u>
Summa	2 567 560	1 290 159

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	1 752 575	-3 565 485	-93 495
Vinstdisp. enl. stämmobeslut	0	0	525 100	-618 595	93 495
Årets resultat					604 590
Belopp vid årets slut	997 300	0	2 277 675	-4 184 080	604 590

Not 16 Skulder till kreditinstitut

				<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Långgivare</u>	<u>Lånenr</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>		
SEB	13165238	2,02%	stibor-lån	2 039 625	2 095 125
SEB	13165246	2,02%	stibor-lån	2 594 625	2 650 125
Stadshypotek	745645				0
Stadshypotek	157066				0
Stadshypotek	511256				0
Swedbank	2658262791				0
Swedbank	2755511967	5,20%	2017-06-26	13 520 000	13 520 000
SEB	31580633	1,97%	stibor-lån	5 628 750	5 700 000
SEB	31707900	2,22%	stibor-lån	3 270 803	3 303 843
SEB	31708737	2,22%	stibor-lån	4 906 343	4 956 343
SEB	31501474	1,97%	stibor-lån	594 750	606 950
Summa				32 554 896	32 832 386

Årets ord amortering uppgick till ca 277 tkr. Beräknad amortering under 2011 är ca 263 tkr.

Not 17 Övriga skulder

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Preliminärskatt arvoden	49 522	51 652
Sociala kostnader	44 187	44 567
Övriga kortfristiga skulder	1 036	8 360
Summa	94 745	104 579

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

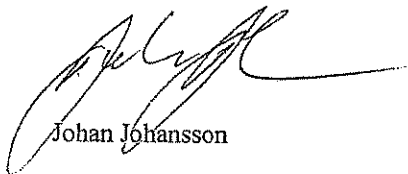
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Upplupna räntekostnader	194 910	182 315
Förskottsbetalda avgifter/hyror	486 837	477 664
Övriga upplupna kostnader	235 656	92 169
Summa	917 403	752 148

Not 19 Ställda panter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Uttagna pantbrev	45 030 000	45 030 000
Summa	<u>45 030 000</u>	<u>45 030 000</u>

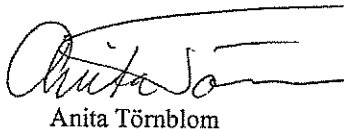
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån.

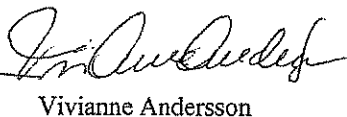
Järfälla 2011-04-20


Johan Johansson

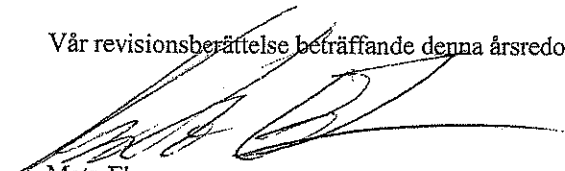

Bengt Ernfors


Susanne Nilsson


Anita Törnblom


Vivianne Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-04-28


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 2010. 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.

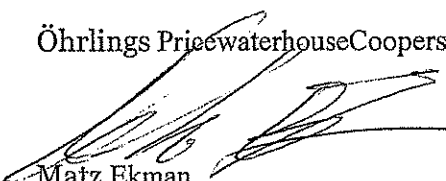
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 lagen om 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 28 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor


Nils Kolthoff
Från föreningen