

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Kopparstaven

Org.nr: 713200-0485

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 i Kallhäll 6:162 i Järfälla Kommun. Fastigheten omfattar i 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
18 st	4 rok

Taxeringsvärdet på fastigheten är vid räkenskapsåret utgång 100 596 000 kr varav byggnadsvärdet 70 751 000 kr. fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har t.o.m. 2012-06-30 skötts av Triss Ekonomi AB och från den 2012-07-01 av HSB Norra Stor-Stockholm.

Fastighetsstädningen har skötts NFS Städ AB.

HSB Norra Stor-Stockholm har ansvarat för fastighetsskötseln.

Organisation

Föreningsfrågor

Styrelse för tiden tom 2012-05-23

Johan Johansson	Ledamot, ordförande
Bengt Ernfors	Ledamot, vice ordförande
Susanne Nilsson	Ledamot, sekreterare
Anita Törnblom	Ledamot
Vivianne Andersson	Ledamot
Inger-Marie Johansson	Suppleant
Inger Ullman	Suppleant

Styrelse för tiden from 2012-05-23

Johan Johansson	Ledamot, ordförande
Bengt Ernfors	Ledamot, vice ordförande
Susanne Nilsson	Ledamot, sekreterare
Anita Törnblom	Ledamot
Vivianne Andersson	Ledamot
Inger-Marie Johansson	Suppleant
Inger Ullman	Suppleant
Stefan Vidmark	Suppleant

Revisor

Revisor är Matz Ekman och Hans Norman (suppleant), Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Samt John Björse och Anne-Marie Ekstrand (suppleant) från föreningen.

Valberedning

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

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 (11) protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj där 42 st lägenheter var representerade.

Medlemmar och överlåtelser

Föreningen har 259 (262) medlemmar och under året har 22 (23) st lägenheter överlåtit.

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	9 550	9 580	9 547	8 945	8 316
Rörelseresultat, tkr	1 810	1 914	1 522	950	1 614
Resultat efter finansiella poster, tkr	521	721	605	-93	-40
Balansomslutning, tkr	34 002	33 880	33 461	32 874	33 371
Fond för yttre underhåll, tkr	3 374	3 284	2 278	1 753	921

*Enhetsmätning av el redovisades tidigare som intäkt.

Händelser under året

Större reparationer under året:

- Markarbeten på baksidan samt 6 ny p-platser med motorvärmarruttag

Övriga händelser

- Hemsidan, brfkopparstaven.se, har utvecklats
- Öppet hus på Julafton med 23 deltagare

Under 2013 planeras byte av hisslinor samt fasadtvätt.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Ansamlad förlust	-3 955 121
Årets resultat	<u>520 829</u>
	-3 434 293

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	96 434
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-238 000</u>
Ny ansamlad förlust	-3 357 859

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	3 374 135
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>141 566</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	3 515 701

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

Resultat- och balansräkningens utformning skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar. Orsaken till detta är att uppställningsformen för resultat- och balansräkningen har anpassats till den nya förvaltarens mall varvid även jämförelsetalen har justerats för att erhålla jämförbarhet med föregående år.

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 549 840	9 580 160
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 395 325	-6 384 075
Planerat underhåll		-96 434	-147 500
Fastighetsskatt		-352 165	-338 494
Avskrivningar	Not 3	-895 890	-796 030
Summa fastighetskostnader		<u>-7 739 814</u>	<u>-7 666 099</u>
Rörelseresultat		1 810 026	1 914 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	29 837	36 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 319 034	-1 229 613
Summa finansiella poster		<u>-1 289 197</u>	<u>-1 193 232</u>
Årets resultat		520 829	720 829

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	28 081 287	28 889 085
Mark		1 199 000	1 199 000
Markanläggningar	Not 7	885 960	0
Inventarier	Not 8	110 725	120 486
		<u>30 276 972</u>	<u>30 208 571</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	100	100
Summa anläggningstillgångar		<u>30 277 072</u>	<u>30 208 671</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		34 725	39 852
Avräkningskonto HSB		1 079 563	0
Övriga fordringar	Not 10	293 399	273 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	297 469	607 639
		<u>1 705 156</u>	<u>920 513</u>

Kassa och bank	Not 12	2 019 575	2 750 415
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 724 730</u>	<u>3 670 928</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

34 001 803 33 879 599

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

997 300

997 300

Fond för yttre underhåll

3 374 135

3 283 635

4 371 435

4 280 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 955 121

-4 585 450

Årets resultat

520 829

720 829

-3 434 293

-3 864 621

Summa eget kapital

937 143

416 314

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

31 269 786

32 028 416

31 269 786

32 028 416

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

251 040

263 240

Leverantörsskulder

622 688

31 148

Skatteskulder

2 684

0

Fond för inre underhåll

4 614

4 614

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

110 443

108 623

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

803 405

1 027 245

1 794 874

1 434 870

Summa skulder

33 064 660

33 463 286

Summa eget kapital och skulder

34 001 803

33 879 599

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

45 030 000

45 030 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	
Byggnader	Rak	0,5%
Ombyggnader	Rak	5-10%
Installationer	Rak	10-20%
Markanläggning	Rak	5%
Inventarier	Rak	20%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 314 174 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	113 300	107 000
Mötesarvoden	67 624	78 840
Övriga arvoden och ersättningar	8 300	6 420
Kostnad för konferenser	3 125	0
Sociala kostnader	36 779	43 215
Summa	229 128	235 475

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 120 760	8 120 760
	Årsavgifter lokaler	251 856	251 856
	Enhetsmätning el	436 095	486 133
	Hysesintäkter lokaler	195 339	188 181
	Hysesintäkter garage och p-platser	149 880	148 774
	Övriga intäkter	395 910	384 456
	Brutto	9 549 840	9 580 160
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	704 011	838 460
	Löpande underhåll	604 394	686 715
	El	785 948	728 786
	Uppvärmning	1 793 928	1 656 227
	Vatten	316 516	304 931
	Sophämtning	280 857	439 875
	Fastighetsförsäkring	119 197	77 591
	Städning	202 913	232 500
	Förvaltningskostnader	464 783	399 190
	Extern revision	31 000	29 335
	Personalkostnader	229 128	235 475
	Övrig drift	862 651	754 990
		6 395 325	6 384 075
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	184 694	184 694
	Om- och tillbyggnad	623 104	565 925
	Maskiner och inventarier	41 462	45 411
	Markanläggningar	46 630	0
		895 890	796 030
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	668	0
	Ränteintäkter skattekonto	1 113	343
	Ränteintäkter fasträntekonto	7 331	0
	Ränteintäkter bankkonto	19 967	35 901
	Övriga ränteintäkter	759	137
		29 837	36 381
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 319 034	1 229 613
	Övriga räntekostnader	0	0
		1 319 034	1 229 613

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 938 723	36 938 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 938 723	36 938 723
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 527 645	-9 342 951
Årets avskrivningar	-184 694	-184 694
Utgående avskrivningar	-9 712 339	-9 527 645
Bokfört värde byggnader	27 226 384	27 411 078
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 231 035	4 591 285
Omklassificering från Installationer	0	663 750
Årets investeringar	0	976 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 231 035	6 231 035
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 753 028	-3 987 353
Omklassificering från Installationer	0	-199 750
Årets avskrivningar	-623 104	-565 925
Utgående avskrivningar	-5 376 132	-4 753 028
Bokfört värde ombyggnader	854 903	1 478 007
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	28 081 287	28 889 085
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	4 751 000	4 751 000
	<u>70 751 000</u>	<u>70 751 000</u>
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	845 000	845 000
	<u>29 845 000</u>	<u>29 845 000</u>
Taxvärde totalt	100 596 000	100 596 000
Not 7 Markanläggningar		
Överfört från pågående arbete	932 590	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	932 590	0
Årets avskrivningar	-46 630	0
Utgående avskrivningar	-46 630	0
Bokfört värde	885 960	0
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	382 941	343 688
Årets investeringar	31 701	39 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	414 642	382 941
Ingående avskrivningar	-262 455	-217 044
Årets avskrivningar	-41 462	-45 411
Utgående avskrivningar	-303 917	-262 455
Bokfört värde	110 725	120 486
Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.		
Andelar	100	100
	100	100

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	0	62 587			
Skattekonto	1 199	429			
Kopparavägen ek förening	290 000	202 664			
Övriga fordringar	2 200	7 342			
	293 399	273 022			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Canal Digital	92 001	0			
Försäkring	0	27 040			
Enhetsmätning el	130 438	168 043			
Övrigt	75 030	412 556			
	297 469	607 639			
Not 12 Kassa och bank					
Plusgiro	11 009	3 603			
Swedbank	1 979 838	1 226 752			
Fastränteplacering Swedbank	0	1 000 000			
Handelsbanken	3 644	471 030			
SEB	25 084	49 030			
	2 019 575	2 750 415			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	997 300	3 283 635	-4 585 450	720 829	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		90 500	630 329	-720 829	
Årets resultat				520 829	
Belopp vid årets slut	997 300	3 374 135	-3 955 121	520 829	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	13165238	2,59%	2013-03-20	1 942 500	55 500
SEB Bolån	13165246	2,59%	2013-03-20	2 497 500	55 500
SEB Bolån	31580633	2,59%	2013-03-20	5 529 000	57 000
SEB Bolån	31707900	2,59%	2013-03-20	3 212 983	33 040
SEB Bolån	31708737	2,59%	2013-03-20	4 818 843	50 000
Swedbank Hypotek	987040	5,20%	2017-06-26	13 520 000	0
				31 520 826	251 040
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					31 269 786
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 265 626
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			251 040	263 240	
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt			57 387	58 928	
Arbetsgivaravgifter			36 780	43 215	
Övriga kortfristiga skulder			16 276	6 480	
			110 443	108 623	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter			493 410	745 835	
Upplupna räntekostnader			188 033	191 116	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			121 962	90 294	
			803 405	1 027 245	

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	45 030 000	45 030 000
Varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	45 030 000	45 030 000

Järfälla 2013-04-16

Anita Törnblom

Bengt Ernfors

Johan Johansson

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

John Björse
Från föreningen

Matz Ekman
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB