

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kopparvinkeln**

713200-0444

Räkenskapsåret

2012-07-01 – 2013-06-30



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kopparvinkeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden - bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1996-09-11.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kallhäll 6:165 bebyggdes 1958 till 1960 och är belägen i Järfälla kommun. Föreningen äger fastigheten.

Föreningen förvärvade fastigheten i december 1962 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 141 lägenheter och 1 lokal, lokalen är en hyresrätt.

Dessutom finns 28 garageplatser.

### Lägenhetsfördelning:

39 st 1 rum och kök

34 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

41 st 4 rum och kök

18 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 9868,6 kvm

Total lokalyta: c:a 311 kvm

Övr lokalytor: c.a 400 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

*Verksamhet* *Yta kvm* *Löptid t.o.m.*

Handikappssamverkanorganisationen  
i Järfälla/Upplands-Bro 193,0 2017-12-31

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-11-27 bestått av:

Ordinarie	Einar Jönsson	Ordförande
	Stefan Ekberg	Vice ordförande
	June Söderberg	Sekreterare
	Johan Bill	Vice Sekreterare
	Inga-Lill Eriksson	Övr Ledamöter

Suppleanter	Michael Skutnabba
	Kaija Karttunen

**Revisorer**

Ordinarie Bertil Johansson  
Jan Risberg

Suppleant Stefan Engström Ernst & Young

**Valberedning**

Bengt Schröder Sammankallande  
Leevi Silvennoinen

**Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 13 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 175 st medlemmar. Motsvarande antal vid föregående verksamhetsår var 173 st.

**Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

**Fastighetsavgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1960. (hyreshus)

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

17

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om en extra amortering på föreningens rörliga lån med 1 000 000 kr.

	Kostn inkl moms
Vind: bortagning gammal isolering och städning. Ny isolering/plyfagångar	280 000 kr
Renovering piskbalkong inkl. dörr samt målning Kv. 19	180 000 kr
OVK-besiktning	150 000 kr
Högtrycksspolning av avloppsledningar lägenheter och övriga utrymmen	205 000 kr
Extra kostnader på grund av anmärkningar vid OVK-besiktning	25 000 kr
Tvättning och målning av källargångar	25 000 kr
Ny tvättmaskin i tvättstuga Kv. 19	80 000 kr
Uppsättning väggstolar i entréer enligt stämmoprotokoll	5 000 kr
Renovering av yttertak och lägenheter efter vattenskador	25 000 kr
Beskärning träd och buskar i lekparken	25 000 kr
Klottersanering	25 000 kr
Takbeklädnad av piskbalkong Kv. 23	10 000 kr

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Tätning med plåt av yttervägg från balkongtak till takränna återstår.

Förnyad energideklaration är beställd.

Byte av avstängningsventiler i källare, varm-kallvatten..

Takbeklädnad alternativt inklädnad av piskbalkonger, Kv. 19, 21, 23 och 25.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för innevarande år.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	6 429	6 466	6 512
Resultat före reservering	-371	297	139
Reservering yttre reparationsfond	68	68	68
Saldo yttre reparationsfond	1 608	1 539	1 471
Lån per kvm boyta	1 453	1 586	1 697
Kassalikviditet (%)	200	393	223
Årsavgift bostäder kronor/kvm	443	443	443

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	421 206
årets förlust	-370 546
	50 660

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	68 000
anspråktagande av yttre reparationsfond	-243 018
i ny räkning överföres	225 678
	50 660

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-07-01 -2013-06-30</b>	<b>2011-07-01 -2012-06-30</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 428 874	6 466 046
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 295 434	-936 692
Driftskostnader	3	-3 801 544	-3 243 031
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-168 386	-150 389
Personalkostnader	5	-80 677	-78 420
Avskrivningar	6	-1 010 773	-1 289 391
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>72 060</b>	<b>768 124</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19 804	17 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-462 410	-488 431
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-370 546</b>	<b>297 324</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-370 546</b>	<b>297 324</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-370 546</b>	<b>297 324</b>

M

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-06-30</b>	<b>2012-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	14 845 051	15 813 012
Markanläggningar		105 000	105 000
Maskiner och inventarier	10	856 244	899 056
		<b>15 806 295</b>	<b>16 817 068</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		100	100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 806 395</b>	<b>16 817 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 678	2 294
Kundfordringar		0	2 399
Övriga fordringar	11	373 536	302 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	739 908	350 619
		<b>1 118 122</b>	<b>657 896</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		487 676	993 193
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		343 538	1 141 439
		<b>831 214</b>	<b>2 134 632</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 949 337</b>	<b>2 792 528</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 755 732</b>	<b>19 609 696</b>

107

## Balansräkning

	Not	2013-06-30	2012-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		636 469	636 469
Upplåtelseavgifter		586 131	586 131
Yttre reparationsfond		1 607 800	1 539 800
		<b>2 830 400</b>	<b>2 762 400</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		421 206	191 882
Årets resultat		-370 546	297 324
		<b>50 661</b>	<b>489 206</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 881 061</b>	<b>3 251 606</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	13 902 264	15 647 852
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		442 065	96 185
Leverantörsskulder		93 891	68 741
Övriga skulder	15	14 205	11 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	422 246	533 314
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>972 407</b>	<b>710 238</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 755 732</b>	<b>19 609 696</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		22 697 000	22 697 000
Pantbrev i eget förvar		1 007 000	1 007 000
		<b>23 704 000</b>	<b>23 704 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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	50 år
Om- och tillbyggnader	25 år
Inventarier	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.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens upplåtelseavgifter är en del av föreningens bundna kapital.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Hysesintäkter lokaler	224 537	243 888
Hysesintäkter garage	60 444	60 444
Hysesintäkter övriga objekt	34 300	17 002
Fastighetsskatt	6 424	6 424
Årsavgifter bostäder	4 370 760	4 370 760
Kabel-TV / Internet	432 660	432 660
Debiterade avgifter	1 233 504	1 233 504
Ersättningar och intäkter	46 360	88 030
Fakturerade kostnader	19 885	13 334
	<b>6 428 874</b>	<b>6 466 046</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Löpande reparationer lokaler	0	16 804
Löpande reparationer el	3 747	25 798
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	4 857	2 942
Löpande reparationer ventilation	54 232	14 984
Löpande reparationer hissar	25 523	19 623
Löpande reparationer va/sanitet	20 045	53 088
Löpande reparationer huskropp utvändigt	662 048	552 243
Löpande reparationer av markytor	83 533	0
Serviceavtal, SOS Alarm	12 985	12 364
Löpande reparationer tvättutrustning	98 135	152 371
Löpande reparationer vind/källare	61 662	47 101
Löpande reparationer trapphus	0	1 824
Löpande reparationer skadegörelse	30 549	26 181
Löpande reparationer garage/p-plats	0	1 306
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	238 118	10 063
	<b>1 295 434</b>	<b>936 692</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	256 980	300 726
Sotning	148 023	0
Besiktning/serviceavtal	7 800	0
Bevakning	11 205	2 949
Yttre skötsel/snöröjning	123 019	83 842
Fastighetsel	277 373	285 630
Uppvärmning	1 018 372	1 049 771
Vatten	248 904	264 073
Sophämtning	180 441	153 197
Fastighetsförsäkring	132 892	124 535
Självrisk/reparation försäkringsskador	233 018	-173 693
Kabel-TV och internet	521 154	513 994
Arvode teknisk förvaltning	445 353	424 568
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	184 700	209 305
Övriga driftkostnader	12 311	4 134
	<b>3 801 545</b>	<b>3 243 031</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Administration, kontor och övrigt	25 773	18 355
Mötesarvoden	100 828	78 000
Revisionsarvode	20 161	20 080
Telefon	994	2 482
Överlåtelse/pantförskriv kostn	17 301	13 608
Övriga externa tjänster	3 329	17 864
	<b>168 386</b>	<b>150 389</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Löner	460	1 840
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	30 217	26 580
	<b>80 677</b>	<b>78 420</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Byggnad 2%	542 000	542 000
Stamreovering 5%	244 940	244 940
Ventilation 4%	181 021	181 021
Investering hissar 3,33%	42 812	42 812
Radiatorer 6,67%	0	278 618
	<b>1 010 773</b>	<b>1 289 391</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Ränteintäkter	19 169	16 637
Överskatteränta ej skattepliktig	635	994
	<b>19 804</b>	<b>17 631</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Räntekostnader	462 410	488 431
Övriga finansiella kostnader	0	0
	<b>462 410</b>	<b>488 431</b>

**Not 9 Byggnader**

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	24 883 558	24 883 558
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 883 558</b>	<b>24 883 558</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 845 036	-14 303 036
Årets avskrivningar enligt plan	-542 000	-542 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 387 036</b>	<b>-14 845 036</b>
Ingående anskaffningsvärde, stamrenovering	4 898 803	4 898 803
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 694 340	-2 449 400
Årets avskrivningar	-244 940	-244 940
<b>Kvarvarande nettovärde</b>	<b>1 959 523</b>	<b>2 204 463</b>
Ingående anskaffningsvärden, ventilation, sopnedkast	4 277 581	4 277 581
Ingående avskrivningar	-707 554	-526 533
Årets avskrivningar	-181 021	-181 021
<b>Kvarvarande nettovärde</b>	<b>3 389 006</b>	<b>3 570 027</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 845 051</b>	<b>15 813 012</b>
Taxeringsvärden byggnader	66 915 000	51 163 000
Taxeringsvärden mark	27 494 000	22 721 000
	<b>94 409 000</b>	<b>73 884 000</b>

### Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärde, investering hissar	1 284 365	1 284 365
Ingående avskrivning enligt plan	-385 308	-342 496
Årets avskrivningar enligt plan	-42 812	-42 812
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>856 245</b>	<b>899 057</b>
Ingående anskaffningsvärde, värmesystem, radiatorer, dator	535 571	535 571
Ingående avskrivningar enl plan	-535 571	-256 953
Årets avskrivningar	0	-278 618
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>856 245</b>	<b>899 057</b>

Bokslutsår 2011/2012 har beslut tagits om att skriva av resterande kostnad för värmesystemet.

### Not 11 Övriga fordringar

	2013-06-30	2012-06-30
Skattefordran	110 081	85 661
Andra kortfr fordringar, Kopparvägen Ek För	262 628	216 729
Andra kortfr fordringar, felbetalning	0	0
Avräkning skattekonto	827	194
	<b>373 536</b>	<b>302 584</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Förutbetald försäkring	120 904	108 711
Upplupna ränteintäkter	3 371	5 552
Förutbetald kabel-tv o bredband	130 992	129 585
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	484 641	106 771
	<b>739 908</b>	<b>350 619</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	636 469	586 131	1 539 800	191 882	297 324
Disposition av föregående års resultat:			68 000	229 324	-297 324
Årets resultat					-370 546
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>636 469</b>	<b>586 131</b>	<b>1 607 800</b>	<b>421 206</b>	<b>-370 546</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2013-06-30	2012-06-30
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank - 2,566 % - rörligt	2 000 000	3 000 000
Swedbank - 3,150 % - 2012-09-11	12 344 329	12 744 037
Avgår kortfristig del	-442 065	-96 185
	<b>13 902 264</b>	<b>15 647 852</b>

**Not 15 Övriga skulder**

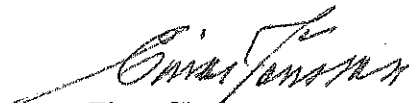
	2013-06-30	2012-06-30
Källskatter	14 205	11 998
	<b>14 205</b>	<b>11 998</b>

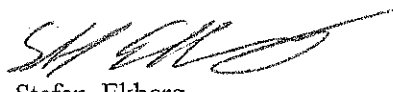
107

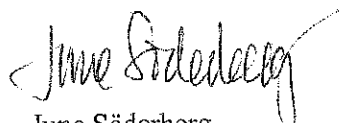
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Upplupna sociala avgifter	9 408	7 994
Uppl räntekostnader externt	33 561	37 407
Förskottsbetalda hyror/avg	338 972	403 271
Upplupna elavgifter	18 380	21 323
Upplupna reparationer och underhåll	3 925	40 863
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 456
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
	<b>422 246</b>	<b>533 314</b>

Kallhäll 2013.09.02.

  
Einar Jönsson

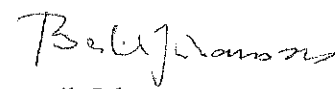
  
Stefan Ekberg

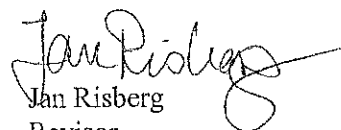
  
June Söderberg

  
Johan Bill

  
Inga-Lill Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2013.09.12

  
Bertil Johansson  
Revisor

  
Jan Risberg  
Revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Kopparvinkeln i Kallhäll

Org.nr 713200-0444

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Kopparvinkeln för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm i september 2013



Bertil Johansson  
Revisor



Jan Risberg  
Av föreningsstämman utsedd revisor