

Årsredovisning

Brf Kopparbonden

769604-1636

Styrelsen för Brf Kopparbonden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kopparbonden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Stockholms stad.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn 8 i Stockholm. Avtalets nästa omreglering sker 2026-11-30, den senaste omregleringen skedde 2016-12-01 och medförde en oförändrad tomträttsavgäld.

Föreningens byggnad

Föreningens byggnad, byggd 1923, består av ett flerbostadshus i 5 våningar samt vindsvåningar byggda 2003/2004 med totalt 41 bostadslägenheter och en källarlokal.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kokvrå
4 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 906 kvm. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om 52 kvm. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 95 121 000 kr varav markvärdet motsvarar 61 000 000 kr och byggnadsvärdet 34 121 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa till och med den 31 oktober och därefter hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Ordförande har varit ansvarig för fastighetsskötsel.

Lokalvården har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Byte och tvätt av mattor i trappuppgångarna har utförts av Berendsen AB.

Under verksamhetsåret har Renhållningsförvaltningen i Stockholm tagit hand om hushållssopor och Suez AB har anlåtats för hämtning av grovsopor och källsortering.

Föreningsfrågor

Av föreningens 41 lägenheter är 37 stycken upplåtna med bostadsrätt och 4 stycken med hyresrätt.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Kopparn 9 och Brf Erstagatan 28 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende leverans av tappvatten.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-15 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Johan Mångård	Ordförande
Ulf Nicander	Kassör
Anders Hvidfeldt	Ledamot
Christina Roegind	Ledamot
Jens Palmö	Ledamot
Sofia Siewertz	Suppleant
Lotta Westerberg	Suppleant
Nadine Zéphir	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordförande.

Revisorer

Göran Wickström	Ordinarie
Filippa Stålhane	Suppleant

Valberedning

Per Lundqvist
Christina Molin
Pia Wallin

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-10-07.

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 56 (58) medlemmar fördelade på 37 lägenheter.

Fem medlemmar har lämnat föreningen under året och tre medlemmar har tillkommit.

Föreningens kvarvarande lokal är uthyrd med hyresrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är ett alldeles särskilt år, i många avseenden, som vi lägger till handlingarna i bokslutet för 2020. Styrelsen har arbetat efter Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Det har förstås inneburit att en hel del redan planerade och beslutade projekt fått vänta.

Men när vi summerar verksamhetsåret är det ändå mycket som blivit gjort och kommit föreningens medlemmar till gagn.

Årsstämman blev en trevlig och välbesökt tillställning en vacker sommardag i juni. Vi kunde i sann demokratisk ordning genomföra stämman med behörigt avstånd mellan besökarna.

Styrelsen har haft sex av åtta sammanträden via videotjänsten Zoom. Vi hann med två möten i huset innan pandemin bröt ut. I allt väsentligt har det fungerat och nödvändiga beslut har tagits. Nackdelen har förstås varit att den där personliga kontakten och mötet oss boende emellan saknats.

Men vi fick en ny fin uteplats i sibiriskt lärkträ på gården. Flitigt använd och uppskattad. Kompletterad med några nya möbler från Grythyttan blev det mycket lyckat. Den beslutade förbättringen och uppsnyggningen av belysningen på gården är försenade av pandemin men är förhoppningsvis klar till sommaren 2021.

Vi anlät en professionell arborist som ansade och klippte våra träd. Lekstuga upprustades, målades om och en ny sandlåda fick en bättre plats. Kompost togs bort.

Detta sammantaget gör vår vackra och uppskattade gård ännu finare.

Cykelrensning med vinterförvar för inte dagligen använda cyklar källaren blev också en av dessa åtgärder.

Renoveringen av markbeläggningen i portalen till gården har fått senareläggas på grund av gatuarbeten och pandemin. En åtgärd som ytterligare kommer förstärka helhetsintrycket av vår uppskattade gård.

Städskrubben fick en ansiktslyftning under året.

Vi tog in offerter för att planera för trappstädning av en professionell städfirma

Vi satte om lånet i Nordea till en förmånligare ränta och som det står att läsa här i årsredovisningen så är föreningens ekonomi mycket stark och belåningen mycket låg. Vi har bra läge för såväl nödvändigt underhåll som oförutsedda utgifter.

Ingen höjning av månadsavgiften innebär att den nu varit densamma i sex år!

Vi fick en oförutsedd stor utgift under sommaren då en stamrenovering och spolning fick utföras i C-uppgången. Ett badrumstak fick brytas upp och lagas på grund av en felaktigt monterad ventil i luftningen av stammen med möjlig ingång för skadedjur. Ett så kallat rättlås monterades i stammens ingång i cykelrummet. Detta orsakade många problem för en bostadsrättsinnehavare. Men det ska nu vara helt återställt.

Vi har bytt försäkringsbolag. Brandkontoret och därmed Anticimex har ersatt Trygg-Hansa.

Hus och lägenheter har besiktigats för de eventuella skador som t-banebygget åsamkar oss.

Bredbandsavtalet med A3 förlängdes tre år på förmånliga villkor.

Trots pandemin har föreningen kunnat se tillbaka på ett mestadels positivt år 2020.

Flerårsöversikt

År	2020	2019	2018	2017*	2016
Nettoomsättning, tkr	2 081	2 076	2 066	2 038	2 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	-162	98	0	15	112
Soliditet %	87	86	86	79	76
Eget kapital, tkr	33 359	33 521	33 422	33 423	29 467
Taxeringsvärde, tkr	95 121	95 121	73 221	73 282	73 282
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	645	645	645	645	645
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 615	1 615	1 615	2 845	2 937
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	4,93	4,93	6,41	11,28	11,38
Genomsnittlig skuldränta %	1,08	1,11	1,03	0,94	1,3
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	96	74	74	74	64
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	46	0
Antal överlåtelser	3	3	3	5	2
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	91 743	92 828	83 119	95 764	78 255

*Ny bostadsrättsyta om 66 kvm har tillkommit efter ombyggnad av tidigare lokalyta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 135 182	14 185 280	757 777	-4 655 830	98 229
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				98 229	-98 229
Förändring av fond yttre underhåll			285 000	-285 000	
Årets resultat					-161 609
Belopp vid årets utgång	23 135 182	14 185 280	1 042 777	-4 842 601	-161 609

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 842 601
Årets resultat	-161 609
<i>Summa</i>	<i>-5 004 210</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	285 000
lanspråktagande av yttre fond	-125 625
Balanseras i ny räkning	-5 163 585
<i>Summa</i>	<i>-5 004 210</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 081 305	2 075 691
Övriga rörelseintäkter		–	7 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 081 305	2 082 691
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-1 622 131	-1 425 166
Personalkostnader		-52 386	-58 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-517 740	-448 812
Summa rörelsekostnader		-2 192 257	-1 932 323
Rörelseresultat		-110 952	150 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 926	-52 390
Summa finansiella poster		-50 657	-52 139
Resultat efter finansiella poster		-161 609	98 229
Resultat före skatt		-161 609	98 229
Årets resultat		-161 609	98 229

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7, 8	36 024 291	36 542 031
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		36 024 291	36 542 031
Summa anläggningstillgångar		36 024 291	36 542 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		84 639	83 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	170 078	162 756
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		254 717	246 755
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 280 575	2 046 572
<i>Summa kassa och bank</i>		2 280 575	2 046 572
Summa omsättningstillgångar		2 535 292	2 293 327
SUMMA TILLGÅNGAR		38 559 583	38 835 358

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 135 182	23 135 182
Upplåtelseavgifter		14 185 280	14 185 280
Fond för yttre underhåll		1 042 777	757 777
<i>Summa bundet eget kapital</i>		38 363 239	38 078 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 842 601	-4 655 830
Årets resultat		-161 609	98 229
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 004 210	-4 557 601
Summa eget kapital		33 359 029	33 520 638
Långfristiga skulder			
	10		
Fastighetslån		4 692 086	4 692 086
Summa långfristiga skulder		4 692 086	4 692 086
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122 904	130 943
Skatteskulder		117 466	114 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	268 099	376 998
Summa kortfristiga skulder		508 468	622 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 559 583	38 835 358

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Från och med räkenskapsåret 2017 görs en årlig ökning av byggnadens avskrivningstakt till dess att den årliga avskrivningen uppgår till 1% av anskaffningsvärdet.

Byggnad	Procent
	0,8

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	1 684 782	1 684 782
	Debiterad fastighetsskatt	4 687	4 687
	Hysesintäkter, bostäder	352 402	347 323
	Hysesintäkter, lokaler	33 874	33 339
	Hysesintäkter, bredband	3 240	3 240
	Debiterad uppvärmningskostnad	2 270	2 270
	Öresavrundning	50	51
	Summa	2 081 305	2 075 692

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	38 864	37 813
	Snöröjning & sandning	2 495	22 816
	Hyra av entrématta	12 238	11 838
	Hiss, besiktning	3 844	3 731
	Hiss, service- & larmavtal	13 473	12 950
	El	43 837	45 593
	Uppvärmning	384 498	415 231
	Vatten	62 874	77 100
	Avfallshantering	61 175	58 375
	Fastighetsförsäkring	64 129	60 351
	Tomträttsavgäld	331 000	331 000
	Kabel-TV	6 630	6 604
	Bredband	44 292	44 292
	Kostnad för utryckning, jouravtal	2 156	2 122
	Kostnader i samband med städdag	290	7 486
	Övriga serviceavtal (takjour)	11 453	263
	Summa	1 083 248	1 137 565

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	18 245	–
	Förbrukningsmaterial	5 784	549
	Kreditupplysningar	400	600
	Telefon & post	3 255	3 724
	Datakommunikation	1 474	–
	Revisionsarvode	999	999
	Föreningsgemensam aktivitet	–	897
	Arvode ekonomisk förvaltning	60 125	57 875
	Ekonomisk förvaltning, tjänster utöver avtal	1 874	1 876
	Övriga administrationskostnader	11 044	10 915
	Bankkostnader	2 865	2 528
	Övriga externa tjänster	14 012	3 750
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Årsstämma	2 938	11 671
	Summa	128 199	100 526

Not 4	Reparationer	2020	2019
	Löpande reparationer	113 960	24 765
	Tvättstuga	–	1 781
	Ventilation	29 899	37 405
	Hissar	3 437	11 805
	Trädgård	39 700	7 265
	VA	21 526	2 001
	Hyseslägenheter	3 540	12 392
	Värme	3 750	7 244
	El	9 449	–
	Summa	225 261	104 658

Not 5	Planerat underhåll	2020	2019
	Stamspolning	20 875	–
	Hissar	34 750	–
	Tvättstuga, ny mangel	–	24 750
	Uteplats	70 000	–
	Summa	125 625	24 750

Not 6	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsskatt	1 210	1 210
	Fastighetsavgift	58 589	56 457
	Summa	59 799	57 667

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 463 750	34 463 750
	Utgående anskaffningsvärden	34 463 750	34 463 750
	Ingående avskrivningar	-1 723 496	-1 447 786
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-344 638	-275 710
	Utgående avskrivningar	-2 068 134	-1 723 496
	Redovisat värde	32 395 616	32 740 254
Not 8	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 660 102	6 660 102
	Utgående anskaffningsvärden	6 660 102	6 660 102
	Ingående avskrivningar	-2 858 325	-2 685 223
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-173 102	-173 102
	Utgående avskrivningar	-3 031 427	-2 858 325
	Redovisat värde	3 628 675	3 801 777
Not 9	Förutbetalda kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	49 595	54 210
	Stockholms Exploateringskontor, tomträttsavgäld	82 750	82 750
	ABJ Boförvaltning	16 575	16 231
	Com Hem	1 663	1 657
	B.K. Fastighetservice	541	533
	Takjour	5 380	–
	Svensk ventilationsservice	5 726	–
	S:t Eriks hiss	7 848	7 375
	Summa	170 078	162 756
Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea, 1,05% ffd 20XX-XX-XX	3 025 842	3 025 842
	Stadshypotek, 1,04% ffd 2021-10-30	1 666 244	1 666 244
	Summa	4 692 086	4 692 086

Föreningens sammanlagda lån är 4 692 086 sek, vilket är en låg nivå. Av not 12 framgår att föreningen har uttaga pantbrev sedan år 2000 på totalt 17 410 000 sek. Under åren har gjorts stora amorteringar i samband med försäljningar av hyresrätter. Värdeökning sedan 2000 och den nu låga belåningen ger möjligheter att i framtiden nyttja pantbrev och höja lånen i samband med större renoveringar som stambyten.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Kopparn 9 Stockholm Vatten	24 225	115 650
	Upplupet styrelsearvode	47 300	48 700
	Upplupet revisionsarvode	999	999
	Beräknade sociala avgifter	14 861	15 301
	Upplupna utgiftsräntor	7 620	7 739
	Förskottsbetalda intäkter	173 094	188 609
	Summa	268 099	376 998

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 410 000	17 410 000
	Summa ställda säkerheter	17 410 000	17 410 000

LUNDERSKRIFTER

Stockholm den



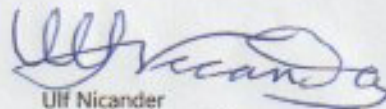
Johan Mångård



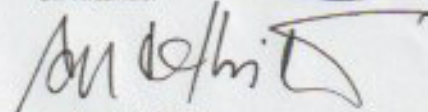
Christina Roegind



Jens Palmö

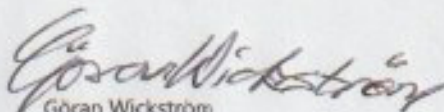


Ulf Nicander



Anders Hvidfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats



Göran Wickström
Revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2020

<u>Förbrukning</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	15	15	18	14	12
Vattenkostnad kr/kvm UBA	21	26	25	20	16
Värmekostnad kr/kvm UBA	130	140	148	141	139
Sophantering kr/kvm UBA	21	20	18	16	17

UBA= uthyrningsbar area

Föreningens kommande ekonomiska situation

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll

För att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde har föreningen upprättat en underhållsplan, vilken uppdateras årligen.

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>tkr</u>
Stamspolning	2020	21
Utbyte av dörrkontakter i hissarna	2020	35
Uteplats	2020	70
Ny mangel	2019	25
Montering av avluftare till värmesystem	2018	61
Installation av kodboxar	2018	45
Nytt torkskåp	2017	26
Stamspolning	2016	49
Renovering av port	2016	88
Putsningsarbeten fasader	2015	81
Installation av hjälpfläkt	2015	65
Tvättstugeutrustning	2015	89
Diverse arbeten i hyresrättslägenheter	2014	78
Värme	2014	35
Ventilationsåtgärder	2014	125
Renovering av en hiss	2014	320
Fönsterrenovering/målning	2013-2014	503
Renovering soprum	2012	65
Ventilationsåtgärder	2012	74
Stamspolning	2011	62
OVK-besiktning	2011	17