



2018/2019

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kopparn i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kopparn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kennet Bredin	Ordförande
Stina Olsson	Vice ordförande
Lars Andersson	Ledamot
Frida Grunewald	Ledamot
Christoffer Haas	Ledamot
Jan Liljero	Ledamot
Annie Söder	Ledamot

Carl Bendix	Suppleant
Suzanne Ekstam	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kersti Sone	Ordinarie Intern
Johan Liljero	Suppleant Intern

Valberedning

Penny Davies
Lena Söderberg
Birgitta Taylor

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kopparn 6	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

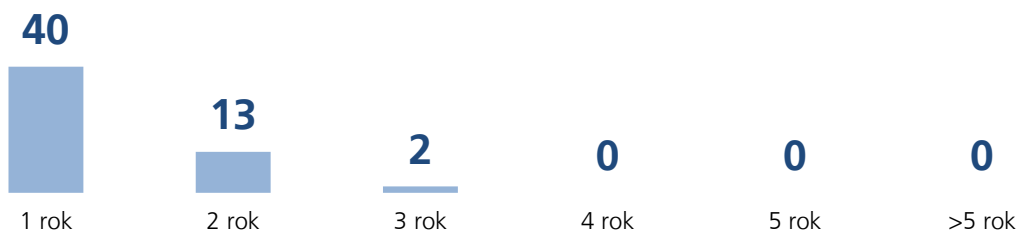
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 981 m², varav 1 941 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	40 m ²	ägs av innehavaren

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum
Samlings-/övernattningsrum
Cykelrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny energideklaration	2018 - 2019	9.375:-
Brandskyddsarbete	2018 - 2019	12.791:-
Rostskydd på rörstammar	2018 - 2019	2.621:-
Förstärkt väggstycke	2018 - 2019	14.012:-
Ny undercentral	2018 - 2019	310.000:-
Reparation av fläkt	2018 - 2019	18.981:-
Justering av hisslinor	2018 - 2019	2.512:-

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan	2019	
Brandskyddsåtgärder	2019	
Stambyte	2022	Osäker tidpunkt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Övrig information

Brf Kopparn bildades den 28 mars 1924 och var då HSB:s första förening. Den fick sitt namn genom att fastigheten ligger i kvarteret Kopparn i hörnet av Skånegatan och Klippgatan intill Vitabergsparken och Sofia kyrka. Huset ritades av HSB-rörelsens grundare Sven Wallander. Föreningen består av 59 bostadsrätter och en bostadsrättslokal som ursprungligen innehades av en Konsumbutik. År 1995 lämnade föreningen HSB.

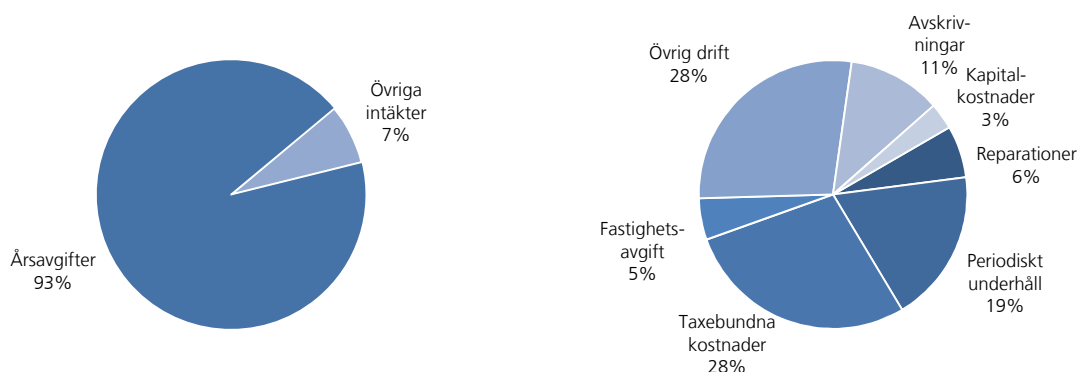
Föreningens ekonomi

I brf Kopparn har medlemmarna sedan 1992 drivit delar av fastighetens skötsel på egen hand i trappstädgrupper, gårdsgrupp, tvättstugegrupp etc. Detta tillsammans med val av duktiga hantverkare som har gjort bra jobb har medfört att föreningens ekonomi utvecklats gynnsamt.

	2018-2019	2017-2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	909 488	1 308 619
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 900 423	1 873 993
Finansiella intäkter	658	2 420
Minskning kortfristiga fordringar	23 532	31 521
Medlemsinsatser	0	500
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	94 581	0
	2 019 194	1 908 434
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 434 123	1 219 083
Finansiella kostnader	53 892	75 251
Minskning av långfristiga skulder	360 000	990 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 231
	1 848 015	2 307 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 080 667	909 488
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	171 179	- 399 131

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har den äldre utrustningen i undercentralen ersatts av ny. Fastighetens tak har besiktigats och bättringsmålats. En trasig takfläkt har reparerats och utredningen om övergång till ett ventilationssystem med förstärkt självdrag har fortsatt. Hissen har setts över och hisslinorna har justerats. Ett löst väggstycke vid den ena vindsdörren har förstärkts och nederdelen av fasaden vid entrén till 105 A har målats över med ny puts. En ny energideklaration har upprättats och gasledningarna i de allmänna utrymmena har märkts upp av Gasnät Stockholm. Vi har sett över fastighetens brandskydd och haft kontakter med myndigheter och fått offerter från flera företag avseende nya branddörrar i de offentliga utrymmena, förbättring av brandsäkerheten i övernattningsrummet, m.m. I någon lägenhet har rör med rostfläckar täcks med protektorlindor. Det, liksom en del av övriga arbeten som gjorts under året, kan ses som förberedelser inför det kommande stambytet. Avtalet med Comhem upphörde under året. Vid ingången till räkenskapsåret 18/19 lämnade Eva Wincrantz sitt mångåriga uppdrag som föreningens ekonomiska förvaltare. Hennes uppgifter övertogs då av SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	891	897	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 580	1 762	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	32	31	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	165	182	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	29	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	38	0	0
Soliditet (%)	51	47	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	224	393	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 868	1 872	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 941 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 700	0	0	60 700
Fond för yttre underhåll	1 748 440	197 994	0	1 550 446
S:a bundet eget kapital	1 809 140	197 994	0	1 611 146
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 540 155	-197 994	393 017	1 345 132
Årets resultat	224 005	224 005	-393 017	393 017
S:a fritt eget kapital	1 764 160	26 011	0	1 738 149
S:a eget kapital	3 573 300	224 005	0	3 349 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	224 005
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 890 585
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-197 994</u>
summa balanserat resultat	1 916 596

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>-310 006</u>
att i ny räkning överförs	1 606 590

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 868 157	1 872 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 266	1 692
Summa rörelseintäkter		1 900 423	1 873 993
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 160 748	-1 013 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 777	-49 481
Personalkostnader	Not 6	-153 598	-155 719
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 062	-189 062
Summa rörelsekostnader		-1 623 185	-1 408 144
RÖRELSERESULTAT		277 239	465 848
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		658	2 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 892	-75 251
Summa finansiella poster		-53 234	-72 831
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		224 005	393 017
ÅRETS RESULTAT		224 005	393 017

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-08-31	2018-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	5 869 496	6 058 558
Summa materiella anläggningstillgångar	5 869 496	6 058 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 869 496	6 058 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 787
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 149 179	87 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	25 323
Summa kortfristiga fordringar	1 149 179	115 967
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	23 924	909 488
Summa kassa och bank	23 924	909 488
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 173 103	1 025 455
SUMMA TILLGÅNGAR	7 042 599	7 084 013

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 700	60 700
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 748 440	1 550 446
Summa bundet eget kapital		1 809 140	1 611 146
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 540 155	1 345 132
Årets resultat		224 005	393 017
Summa fritt eget kapital		1 764 160	1 738 149
SUMMA EGET KAPITAL		3 573 300	3 349 295
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 790 000	3 490 000
Summa långfristiga skulder		1 790 000	3 490 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 340 000	0
Leverantörsskulder		70 245	41 485
Övriga skulder		72 845	16 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	196 209	187 195
Summa kortfristiga skulder		1 679 299	244 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 042 599	7 084 013

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	1 711 984	1 720 032
Årsavgifter - lokaler moms	52 481	57 252
Bredbandsintäkter	60 984	66 528
Gemensamhetslokal	3 400	11 900
Trappstädning-/Städavgifter	7 825	9 250
Överlåtelse	0	3 462
Pantsättning	0	2 736
Avgift andrahandsuthyrning	31 455	1 141
Öresutjämning	28	0
	1 868 157	1 872 301

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Försäkringsersättning	15 222	0
Övriga intäkter	17 044	1 692
	32 266	1 692

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	3 241
	Snöröjning/sandning	3 113	0
	Städning entreprenad	0	25 124
	Hissbesiktning	3 921	0
	Myndighetstillsyn	9 338	0
	Gård	3 247	0
	Serviceavtal	5 005	0
	Förbrukningsmateriel	2 889	1 170
	Brandskydd	13 039	0
	Fordon	872	0
		41 423	29 535
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	34 745	121 641
	Brf Lägenheter	4 408	0
	Tvättstuga	6 887	13 555
	Lås	3 581	0
	VVS	13 079	14 134
	Värmeanläggning/undercentral	860	0
	Ventilation	18 905	0
	Elinstallationer	1 394	66 070
	Hiss	4 940	5 747
	Fasad	13 956	0
	Fönster	1 967	0
	Mark/gård/utemiljö	0	733
		104 722	221 880
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	310 006	0
		310 006	0
	Taxebundna kostnader		
	El	63 283	61 417
	Värme	326 349	360 118
	Vatten	49 612	57 955
	Sophämtning/renhållning	32 436	27 051
	Grovsopor	0	1 590
		471 681	508 131
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 933	27 868
	Självrisk	0	35 000
	Kabel-TV	36 920	44 548
	Bredband	81 348	65 264
		149 201	172 680
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	83 715	81 655
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 160 748	1 013 882

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Medlemsinformation	631	0
	Tele- och datakommunikation	3 025	2 973
	Juridiska åtgärder	6 661	0
	Föreningskostnader	226	0
	Styrelseomkostnader	2 866	5 434
	Fritids- och trivselkostnader	4 694	0
	Studieverksamhet	307	0
	Förvaltningsarvode	73 370	0
	Administration	10 101	28 854
	Korttidsinventarier	1 551	0
	Konsultarvode	8 411	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 933	5 860
	Övriga driftskostnader	0	6 360
		119 777	49 481

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	133 000	63 000
	Löner	0	58 000
	Sociala kostnader	20 598	34 719
		153 598	155 719

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	189 062	189 062
		189 062	189 062

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 941 575	8 941 575
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 941 575	8 941 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 883 017	-2 693 955
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 062	-189 062
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 072 079	-2 883 017
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 869 496	6 058 558
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	69 690	69 690
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 488 000	20 442 000
	Taxeringsvärde mark	42 510 000	30 370 000
		65 998 000	50 812 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 200 000	50 000 000
	Lokaler	798 000	812 000
		65 998 000	50 812 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-08-31	2018-08-31
	Skattekonto	57 592	50 954
	Skattefordran	34 843	36 903
	Klientmedel hos SBC	1 056 744	0
		1 149 179	87 857
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31
	Kabel-TV	0	3 732
	Upplupna ränteintäkter	0	1 141
	Bredband	0	16 269
	Serviceavtal	0	635
	Bostadsrätterna	0	1 953
	Hisservice	0	1 593
		0	25 323
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-08-31	2018-08-31
	Vid årets början	1 550 446	1 398 010
	Reservering enligt stadgar	197 994	152 436
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 748 440	1 550 446

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-08-31	Belopp 2019-08-31	Belopp 2018-08-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	800 000	1 120 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,540 %	1 030 000	1 070 000	2020-12-01
Handelsbanken	1,810 %	1 300 000	1 300 000	2020-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 130 000	3 490 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 340 000	0	
		1 790 000	3 490 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 930 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-08-31	2018-08-31
El	0	5 417
Värme	0	14 020
Vatten	0	9 792
Sophämtning	0	6 376
Ränta	5 939	7 693
Avgifter och hyror	171 365	140 292
Ventilation	18 905	0
Utlägg	0	3 605
	196 209	187 195

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	9 654 000	9 654 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har planeringen gällande fastighetens brandskydd fortsatt. Likaså har arbetet med underhållsplanen och diskussioner kring det kommande stambytet fortsatt.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 10 2019



Kennet Bredin
Ordförande



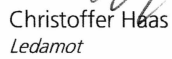
Stina Olson
Vice ordförande



Lars Andersson
Ledamot



Frida Grunewald
Ledamot



Christoffer Heas
Ledamot



Jan Liljero
Ledamot



Annie Söder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31,10 2019



Kersti Sone
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BRF KOPPARN 6

I STOCKHOLM

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisning har upprättats enligt föreningslagen.

Jag tillstyrker

att resultaträkning och balansräkning fastställs

att resultatet disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 oktober 2019



Kersti Sone