

Årsredovisning för

Brf Kopparn 9

769604-0224

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Brf Kopparn 9, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn 9, Stockholm. Tomträttsavgälden är bestämd till samma belopp till nästa omreglering i december 2016.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar samt inredd vindsvåning med totalt 43 lägenheter

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kok
11 st 2 rum och kok
15 st 3 rum och kok
10 st 4 rum och kok
1 st 5 rum och kok

Den totala boytan är 3.661,5 kvm. I fastigheten finns också två lokaler med en total uthyrningsbar yta om 140 kvm

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsarets utgång 78 132 000 kr varav markvärdet motsvarar 42 000 000 kr och byggnadsvärdet 36 132 000 kr.

Fr.o.m. 2008 ersattes fastighetsskatten för bostäder fastighetsavgift per bostadslägenhet.

Fastighetsavgiften för flerbostadshusuppgår 2013 till 1210 kronor per lägenhet. Avgiften är indexreglerad genom att vara knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppfördes 1914. En omfattande ombyggnad skedde 1978 med sammanslagning till större lägenheter. En bostadsrättsförening bildades som köpte in byggnaden och övertog tomträtten 2000. Därefter har antalet lägenheter utökats genom en vindsombyggnad år 2002 som följde av inredning av en lägenhet i suterrängplan och utökningar med tidigare förrådsutrymmen. I samband med detta har följt omfattande underhålls- och förnyelse-arbeten. Detta har bland annat innefattat ny takbeklädnad över långskeppet och målning av övriga takplåtar, nya varvtalsstyrda frånluftfläktar samt nytt hissmaskineri inklusive styrsystem.

Vidare har under 2003-2004 en ny undercentral för fjärrvarme installerats och en ny tryckstegringspump för tappvatten monterats.

År 2005 byggdes balkonger till de flesta lägenheter där det var möjligt enligt beviljat bygglov. Samordnat med det skedde omputsning med ny färgsättning samt ommålning av fönstren utvändigt och målning respektive renovering av portar. Därutöver har hissorgarna rustats upp och i flera omgångar har omfattande ombyggnader av garden utförts. Under 2012 har trapphusen renoverats med en ny design. Sammantaget bedöms fastigheten vara i mycket gott skick. I enlighet med föreningens stadga ska avsättning till yttre fastighetsunderhall göras i enlighet med underhållsplanen.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsägarna har svarat för dels den ekonomiska förvaltningen och dels fastighetsskötseln. Städningen har skötts av Activa Service AB. Bostadsrättsföreningen har också avtal om röjning av snö och is på taken samt om skötsel och reparation av hissar.

Föreningsfrågor

Av föreningens 43 lägenheter var 42 stycken upplåtna med bostadsrätt och fördelade på 70 medlemmar och en (1) med hyresrätt vid årets utgång. Under året har 6 lägenheter bytt ägare.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta	2,6%	3,46%	3,15%	1,97%	2,38%
Lån/kvm bostadsyta* kr vid årets utgång	2 317 kr	3 568 kr	3 727 kr	3,786 kr	3,864 kr
Fastighetens belåningsgrad	15,09%	24,01%	25,06%	25,11%	25,65%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

*Bostadsytan har under 2009 utökats med 53,5 kvm

Föreningens gällande stadgar har registrerats 2011-08-11, 2011.08.15 hos Bolagsverket.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-14 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning

Bo Björkman	Ordf
Dan Berglund	Vice Ordf
AnnBritt Enochsson	Kassör
Lena Månsson	Ledamot
David Sundblad	Ledamot
Johan Sandgärde	Ledamot
Peter Johansson	Suppleant
Stella Eriksson	Suppleant

I samband med Bo Björkmans bortgång i början av Juli 2013 fick styrelsen konstituera om sig och vilket innebar att Dan Berglund blev ordförande och Peter Johansson blev ordinarie ledamot.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson Borev Revisionsbyrå AB Ordinarie
Lars Jonasson Borev Revisionsbyrå AB Suppleant

Valberedning

Marie Andersson
Kenneth Löth

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har totalt tre fastigheterlån placerade i Nordea Hypotek, räntesatser och omsättningsdatum finns angivna i tilläggsupplysningarna.

Yttre Fond

Avsättning 0,3% av taxeringsvärde 2013

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står

Balanserad förlust	- 3.916.374
Årets vinst	+ 41.710
	- 3.874.664

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	234.945
av yttre fonden ianspråkats	- 4.109.609
i ny räkning överföres	- 3.874.664

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

Verksamhet under 2013

Under året har vi bl.a.

- Sålts en av våra hyresrätter – vilket inbringade 5 665 000 kr
- Vi har amorterat 4 960 000 på våra lån
- Sagt upp avtalet med Ownit och tecknat ett nytt 3 årigt avtal som dels ger oss lägre kostnad dels snabbare nätverk. Införs under 2014 och där bredband igår i hyran
- Vi har låtit besiktiga våra balkonger mot gården dvs både vädrings- och lägenhetsbalkongerna. Vi har fått offert ifrån två firmor och en av firmorna kommer under 2014 att åtgärda balkongerna.
- Vi har tagit in offert och beställt ett bättre skalskydd för vår fastighet – installeras i början av 2014
- Vi har tagit in offert på en OVK besiktning vilket gjordes under Jan 2014
- Vi har stamspolat hela huset för att undvika fler vattenskador än den som familjen Andersson i suterrängvåningen råkade ut för.
- Försökt utreda och diskutera med Familjen Berg/Koskiniemi om varför de har så låg temperatur i ett av deras rum. Problemet kvarstår och utredningen fortsätter.
- Omförhandlat avtalet med Fastighetsägarna service och sänkt kostnaderna rejält.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 701 279	2 653 230
		<u>2 701 279</u>	<u>2 653 230</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 934 220	-1 806 834
Underhåll		-15 968	-665 456
Avskrivningar		-344 756	-338 238
Rörelseresultat		<u>406 335</u>	<u>-157 298</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 311	1 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-367 936	-457 527
Resultat efter finansiella poster		<u>41 710</u>	<u>-613 655</u>
Resultat före skatt		<u>41 710</u>	<u>-613 655</u>
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>41 710</u>	<u>-613 656</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	52 946 382	53 266 437
Maskiner och inventarier	6	-	24 701
		<u>52 946 382</u>	<u>53 291 138</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 946 382</u>	<u>53 291 138</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	84 634
Övriga fordringar	7	161 894	132 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	135 926	131 686
		<u>297 820</u>	<u>349 163</u>
Kassa och bank	9	1 470 908	223 741
Summa omsättningstillgångar		<u>1 768 728</u>	<u>572 904</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 715 110</u>	<u>53 864 042</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 780 372	37 679 143
Upplåtelseavgifter		10 108 335	5 359 564
Fond för yttre underhåll		678 099	1 133 555
		<u>49 566 806</u>	<u>44 172 262</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 916 374	-3 758 174
Årets resultat		41 710	-613 656
		<u>-3 874 664</u>	<u>-4 371 830</u>
Summa eget kapital		<u>45 692 142</u>	<u>39 800 432</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 260 668	13 272 774
		<u>8 260 668</u>	<u>13 272 774</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		109 840	208 824
Förskott från kunder		-	3 889
Leverantörsskulder		127 219	80 168
Skatteskulder		130 334	136 864
Övriga skulder		1 578	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	393 329	361 091
		<u>762 300</u>	<u>790 836</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>54 715 110</u>	<u>53 864 042</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån	19 480 000	19 480 000
Summa	<u>19 480 000</u>	<u>19 480 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	80 årig annuitetsplan 0,49%
-Ombyggnad	5%
-Bredband	20%
-Markanläggning	10%

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Föreningen avsätter årligen till yttre fonden ett belopp motsvarande minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	2 263 039	2 165 316
Hyror	370 889	381 588
Panter & Överlåtelse	12 462	-
Övriga intäkter	54 889	106 326
Summa	2 701 279	2 653 230

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	70 303	77 000
Städning	70 716	71 874
Hissavtal	6 062	2 063
Trädgårdsskötsel	14 546	3 627
Snöröjning	4 583	27 754
Sotning	-	717
Bevakning, tillsynsavgifter	-	11 988
Reparationer	157 218	194 572
EI	76 088	81 250
Uppvärmning	534 408	526 923
Vatten	57 571	77 105
Sophämtning	66 402	59 340
Försäkringspremier	35 082	30 091
Fastighets skatt	-	1 488
Fastighetsavgift bostäder	52 030	52 030
Fastighets skatt lokaler	11 320	14 210
Tomträttsavgäld	362 100	362 100
Övriga fastighetskostnader	8 521	15 541
Kabel-TV	58 949	55 782
Styrelsearvoden	20 000	43 000
Sociala avgifter	2 042	1 074
Revisionsarvoden	14 000	13 200
Kostn styrelsemöten/årsstämma	5 636	5 671
Förvaltningsarvode	64 176	66 887
Övr externa tjänster	227 840	10 422
Bankkostnader	2 165	1 125
Övriga driftskostnader	12 462	-
Summa	1 934 220	1 806 834

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	3 311	1 266
Ränteintäkter skattefria	-	-96
Summa	3 311	1 170

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	367 517	457 306
Övriga finansiella kostnader	419	221
Summa	367 936	457 527

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	54 957 372	54 957 372
	<u>54 957 372</u>	<u>54 957 372</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-2 178 973	-1 918 267
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-267 223	-260 706
	<u>-2 446 196</u>	<u>-2 178 973</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Ombyggnad	591 065	591 065
	<u>591 065</u>	<u>591 065</u>
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-136 278	-107 992
-Årets avskrivning enligt plan	-28 286	-28 286
	<u>-164 564</u>	<u>-136 278</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggning		
Vid årets början	245 465	245 465
Akkumulerade avskrivningar markanläggning		
Vid årets början	-212 214	-187 668
-Årets avskrivning enl plan	-24 546	-24 546
	<u>8 705</u>	<u>33 251</u>
Redovisat värde vid årets slut	52 946 382	53 266 437
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 132 000	38 315 000
Mark	42 000 000	40 000 000
	<u>78 132 000</u>	<u>78 315 000</u>
Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	1 132 000	1 315 000
	<u>78 132 000</u>	<u>78 315 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	149 489	149 489
	<u>149 489</u>	<u>149 489</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-124 788	-100 088
-Årets avskrivning	-24 701	-24 700
	<u>-149 489</u>	<u>-124 788</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	24 701

Not 7 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	3 791	74 399
Övriga fordringar	73 630	58 444
Fordringar avräkningar vatten o fjärrvärme	84 473	-
	<u>161 894</u>	<u>132 843</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	30 929	28 896
Vatten	-	9 540
Tomträttsavgäld	90 525	90 525
Björn Persson Plåt	14 472	2 725
	<u>135 926</u>	<u>131 686</u>

Not 9 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	-	830
Nordea	54 244	30 808
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 416 664	192 103
	<u>1 470 908</u>	<u>223 741</u>

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelser avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	37 679 143	5 359 564	1 133 555	-3 758 174	-613 656	39 800 432
Disposition enligt stämmobeslut			-455 456	-158 200	613 656	
Förändring under året	1 101 229	4 748 771				
Årets resultat					41 710	41 710
Belopp vid årets utgång	38 780 372	10 108 335	678 099	-3 916 374	41 710	45 692 142

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Nordea	rörligt	2,6%	4 266 362		4 310 346
Nordea	rörligt	2,6%	4 104 146		4 170 002
Nordea				-4 960 000	5 001 250
Kortfristig del			-109 840		-208 824
			8 260 668	-4 960 000	13 272 774


Stockholm den 17/4 2014



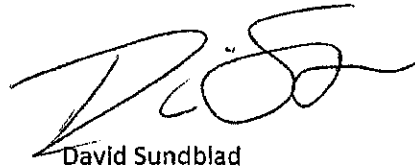
Dan Berglund



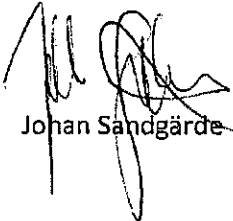
AnnBritt Enochsson



Lena Månsson



David Sundblad

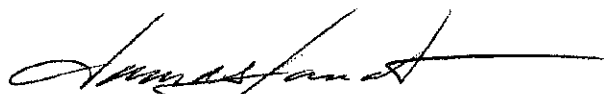


Johan Sandgårde



Peter Johansson

Var/Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 2014-05-15



TOMAS JONASSON
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kopparn 9, org.nr. 769604-0224

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kopparn 9, för år 2013

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

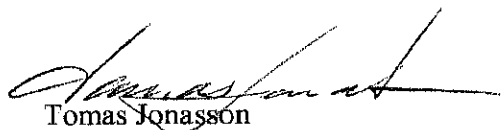
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 15 maj 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor