

Styrelsen för Brf Kopparbjörken, 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 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 är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 10 november 2004 fastigheten Valvbron 1 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3 866 kvm.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa från och med oktober 2009.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 februari 2012.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körytor samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är inte fastställda. Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas för ändamålet körytor, vilket kommer att klarläggas då intilliggande områden bebyggs.

Väsentliga servitut

Eventuellt kan servitut behöva bildas för ledningar avseende el, tele och kabel-tv som belastar fastigheten. Enligt bestämmelse i detaljplan får fastigheten inte stängslas in.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med WIAB avseende teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och jour. Med KEAB Service finns avtal avseende lokalvård. Avtal avseende hisservice finns med KONE, som har levererat hissarna. Avtal finns också med Herrängens Plåtslageri beträffande takskottning. För snöröjning, halkbekämpning och skötsel av våra gräsmattor finns avtal med Stockholm Entreprenad/PEAB. För hämtning av returavfall, hushållssopor samt matavfall finns avtal med SITA respektive Trafikkontoret samt med Comhem för TV, tele och bredband. Inspecta utför regelbunden kontroll av våra hissar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB beträffande ekonomisk förvaltning. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Fastigheternas tekniska status

De fyra fastigheterna tillhörande bostadsrättsföreningen färdigställdes under 2005. De är således endast cirka åtta år gamla. Den tekniska standarden är därför fortfarande mycket god. Redan under förrförra räkenskapsåret var det planerat att enligt underhållsplanen underhållsmåla våra två sophus. En noggrann inspektion av ytsiktens kondition visade dock att ommålning kunde vänta minst ett år till.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen har fem fastighetslån varav tre stycken är placerade hos Stadshypotek AB och två är placerade hos SBAB. Den totala låneskulden uppgick per den 31 december 2013 till 37 518 262 kr. Lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Fastigheten belastas med halv fastighetsavgift f.o.m 2011 t.o.m 2015 och f.o.m 2016 med full fastighetsavgift som den 31 december 2013 uppgick till 1 210 kr per lägenhet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall årligen göras med minst 25 kr/m² lägenhetsyta enligt stadgarna. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Underhållsplanen för föreningen upprättades 2008. En sådan plan behöver uppdateras vart 5:e år. Den gällande 5-årsplanen sträcker sig till och med 2013. Två åtgärder ligger inom denna plan. OVK har genomförts och målningen av träpanel på sophusen kvarstår då panelen fortfarande är i gott skick.

K-regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har en övelåtelse skett till ett genomsnittligt pris 28 716 kr per kvadratmeter.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2013 likviderades UBC Ekonomisk Förening och 382 medlemmarna blev aktieägare i Fastum UBC Förvaltning AB. Brf Kopparbjörken tilldelades 22 st aktier vars marknadsvärde per den 31 december 2013 sattes till 22 000 kr vilket påverkat årets resultat positivt.

En vårstädning och en höststädning av gemensamma utomhusytor har genomförts.

Årsavgiften behölls oförändrad under 2013. Genomsnittlig årsavgift är fortsatt 688 kr/kvm men styrelsen har tagit beslut om att höja årsavgiften med 3,0% från 1 januari 2014.

Under året har överlåtelse av en lägenhet skett.

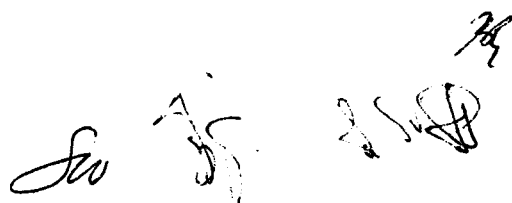
Föreningens telefonlista med mailadresser, P-platser och lägenhetsnummer uppdateras kontinuerligt.

Styrelsen har haft tre "öppna hus" för medlemmarna under räkenskapsåret.

Information till medlemmarna om att regelbundet rengöra lägenheternas frånluftsventiler och prova sina brandvarnare ges kontinuerligt via Kopparlövet.

Två lån med förfallodagar 30/3 2013 och 4/12 2013 har omförhandlats.

Elva utgåvor av medlemsbladet Kopparlövet har getts ut.



Styrelsen har varit representerad i Långbro Parks Samarbetsgrupp.

Enkät om värmen i våra lägenheter har genomförts

Sökt ekonomiskt bidrag från Energimyndigheten ang. solceller.

Undersökt möjligheten till att bygga Carport på våra parkeringsplatser men Stadsbyggnadskontoret har meddelat att bygglov inte kommer att beviljas.

Begärt in offerter för att få bygga tak över våra portar.

Inköp av ytterligare 4 st. loggar för effektivare värmemätning.

Målning av gemensamma utemöbler.

Gästlägenheten har under året utnyttjats ett flertal gånger och också åtgärdats så att den uppfyller alla brandsäkerhetskrav.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Två lån med förfallodagar 30/3 2014 och 4/12 2014 omförhandlas.

Beställning av sopcontainer för grovsopor i samband med vårstädningen.

JM kommer på nytt att åtgärda uppkommen sprickbildning på husens socklar och fasader under sitt garantiansvar.

Nå en uppgörelse tillsammans med försäkringsbolaget så att ärendet avseende 2010 års vattenskada kan avslutas.

Behandla frågan om ev. högtrycksspolning av fastigheternas spillvattensystem.

Tak över våra portar kommer att byggas.

Inspektion av brandskyddet.

Ev. inköp av hjärtstartare.

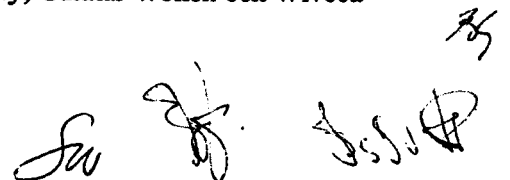
Målning av soprummen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 april 2013 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Irène Svensson	Ledamot	Ordförande
Susann Wadsten	Ledamot	Viceordförande
Kjell Petré	Ledamot	Sekreterare
Birgitta Gebelius	Ledamot	Kassör
Björn Jansson	Ledamot	
Anita Moberg	Suppleant	
Jarl Johansson	Suppleant	

Styrelsen har under året adjungerat Arne Persson, Bo Rosén, Gerry Molinsky, Gunnar Wellén och Wiveca Blomqvist för att vara styrelsen behjälplig med specifika frågor.



Styrelsen har hållit fjorton protokollförda sammanträden under verksamhetsåret exklusive ordinarie föreningsstämma. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

Per Söderblom ordinarie
Åke Strand suppleant

Valberedning

Terje Mortensen
Sven-Olov Lundberg

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Lån per m2 bostadsyta kr	9 705	9 769	9 833	10 156	10 349
Genomsnittlig skuldränta %	3,44	3,52	2,86	2,44	3,13
Fastighetens belåningsgrad %	31,03	31,23	31,42	32,22	33,26
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	688	688	688	710	732
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	55,83	53,80	54,15	55,77	57,65

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 024 504
årets vinst	234 433
	3 258 937

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	96 650
i ny räkning överföres	3 162 287
	3 258 937

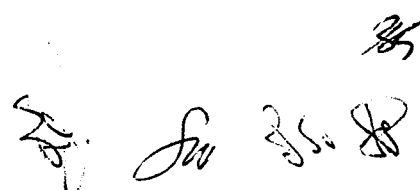
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

[Handwritten signatures]

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 661 408	2 661 408
Hysesintäkter		161 483	166 440
Övriga rörelseintäkter		3 500	3 450
Summa nettoomsättning		2 826 391	2 831 298
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-29 278	-93 585
Driftskostnader	2	-907 790	-900 811
Administrationskostnader	3	-149 114	-163 634
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala kostnader	4	-61 609	-56 924
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-26 620	-30 030
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 174 411	-1 244 984
Avskrivning byggnad	5	-120 711	-112 663
Avskrivningar övrigt	6	-25 750	-25 750
Summa avskrivningar		-146 461	-138 413
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 505 519	1 447 901
Ränteintäkter		889	3 170
Räntekostnader		-1 293 975	-1 335 096
Övriga finansiella resultatposter	7	22 000	-1 500
Summa kapitalnetto		-1 271 086	-1 333 426
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		234 433	114 475
ÅRETS RESULTAT		234 433	114 475

35
Su Z. S. V.

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	79 870 296	79 991 007
Mark		40 000 000	40 000 000
Markanläggning	6	75 104	100 854
Summa materiella anläggningstillgångar		119 945 400	120 091 861
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	22 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	0
Summa anläggningstillgångar		119 967 400	120 091 861
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		30 220	8 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 788	57 952
Avräkningskonto förvaltare		847 011	759 785
Summa kortfristiga fordringar		940 019	826 672
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		6 757	9 431
Summa kassa och bank		6 757	9 431
Summa omsättningstillgångar		946 776	836 103
SUMMA TILLGÅNGAR		120 914 176	120 927 964



Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Insatskapital	28 932 000	28 932 000
Upplåtelseavgift	50 018 000	50 018 000
Föreningens fond för yttre underhåll	711 344	614 694
Summa bundet eget kapital	79 661 344	79 564 694

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 024 504	3 006 678
Årets resultat	234 433	114 475
Summa fritt eget kapital	3 258 937	3 121 153

Summa eget kapital	82 920 281	82 685 847
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	37 270 262	37 518 262
Summa långfristiga skulder		37 270 262	37 518 262

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	10	248 000	248 000
Leverantörsskulder		120 195	117 765
Skatteskulder		56 628	58 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	298 810	299 416
Summa kortfristiga skulder		723 633	723 855

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 914 176	120 927 964
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 499 912 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 70 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer	29 278	66 944
Reparation tvättstuga	0	4 553
Reparation ventilation	0	2 763
Reparation av markytor	0	19 325
	29 278	93 585

2 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel grundavtal	24 135	26 911
Trädgårdsskötsel grundavtal	16 125	12 500
Snöröjning/sandning	82 200	97 389
Städning grundavtal	64 296	66 854
Hyra av entrémattor	4 722	1 959
Hiss besiktning	7 890	5 461
Hiss serviceavtal	52 559	50 854
Fastighetsel	89 176	88 546
Fjärrvärme	384 126	384 429
Vatten- och avlopp	62 795	47 122
Avfallshantering	33 333	34 261
Fastighetsförsäkring	33 763	32 178
Kabel-tv	42 278	41 056
Förbrukningsmaterial	10 392	11 291
	907 790	900 811

3 Administrationskostnader	2013	2012
Kreditupplysning	0	362
Telefoni	4 243	7 801
Datorkommunikation	6 322	4 330
Postbefordran	2 540	3 730
Föreningsgemensamma aktiviteter	3 152	748
Förvaltning	79 094	78 166
Kostnader för styrelsemöten	5 351	4 884
Övriga förvaltningskostnader	12 212	8 061
Bankkostnader	1 500	2 125
Övriga externa tjänster	29 692	40 150
Medlemsavgifter	5 008	6 371
Utbildning	0	6 906
	149 114	163 634

4 Styrelse/övriga arvoden och sociala kostnader	2013	2012
Styrelsearvode	44 000	44 000
Sociala avgifter	6 859	3 124
Övriga arvoden	4 750	3 800
Revisionsarvode	6 000	6 000
	61 609	56 924



5 Byggnad	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	80 900 000	80 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	80 900 000	80 900 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-908 993	-796 330
Årets avskrivningar	-120 711	-112 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 029 704	-908 993
Bokfört värde byggnad	<u>79 870 296</u>	<u>79 991 007</u>
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	<u>67 200 000</u>	<u>70 200 000</u>

6 Motorvärmare	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	257 500	257 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 500	257 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-156 646	-130 896
Årets avskrivningar	-25 750	-25 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 396	-156 646
Utgående redovisat värde	<u>75 104</u>	<u>100 854</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

7 Övriga finansiella resultatposter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
22 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB org nr 556730-0883	22 000	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 500
	<u>22 000</u>	<u>-1 500</u>

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	26 636	24 884
Kabel TV	10 800	10 568
Ekonomisk förvaltning	21 622	18 750
Övriga externa tjänster	3 730	0
Snöröjning	0	3 750
	<u>62 788</u>	<u>57 952</u>

9 Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 932 000	50 018 000	614 694	3 006 678	114 475
Disposition av föregående års resultat:			96 650	17 825	-114 475
Årets resultat					234 433
Belopp vid årets utgång	<u>28 932 000</u>	<u>50 018 000</u>	<u>711 344</u>	<u>3 024 503</u>	<u>234 433</u>

10 Långfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Stadshypotek AB 849365 ränta 3,98% ffd 2016-03-30	11 500 000	11 500 000
Stadshypotek AB 782444	0	10 190 000
Stadshypotek AB 920290 ränta 2,68% ffd 2014-01-02	5 000 000	0
Stadshypotek AB 920291 ränta 2,68% ffd 2014-03-30	5 070 000	0
SBAB Bank AB 22560565 ränta 3,35% ffd 2014-12-04	8 000 000	8 000 000
SBAB Bank AB 22560476 ränta 2,46% ffd 2015-10-12	7 948 262	8 076 262
Avgår kortfristig del	-248 000	-248 000
	<u>37 270 262</u>	<u>37 518 262</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighets el	7 385	8 824
Fjärrvärme	53 491	52 721
Vatten	9 600	0
Snöröjning	0	31 812
Avfallshantering	1 330	1 257
Städning	5 360	5 358
Matthyra	1 179	0
Förutbetalda hyror och avgifter	220 465	199 444
	<u>298 810</u>	<u>299 416</u>

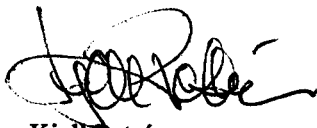
Stockholm den



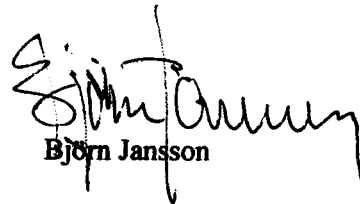
Iréne Svensson
Ordförande



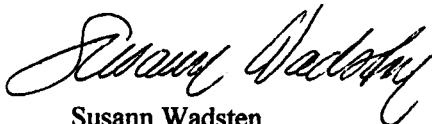
Birgitta Gebelius



Kjell Petré

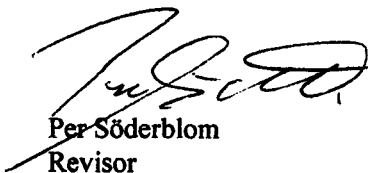


Björn Jansson



Susann Wadsten

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2014



Per Söderblom
Revisor

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i

Brf Kopparbjörken

Org nr 769611-4797

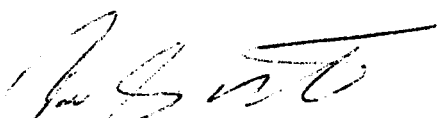
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kopparbjörken för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Älvsjö den 27 april 2014



Per Söderblom

Revisor