

Årsredovisning
för
Brf Kopparbjörken
769611-4797

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Kopparbjörken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2012.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Valvbron 1 i Stockholms kommun den 10 november 2004.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 866 kvm. Föreningen disponerar 44 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

32 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

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.

Servitut

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten belastas med halv fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2015 och därefter med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften år 2014 uppgår till 26,7 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 67 200 tkr varav byggnadsvärde är 48 000 tkr och markvärde 19 200 tkr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med WIAB avseende teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och jour. KEAB Service ansvarar för lokalvård. Avtal om hisservice finns med KONE. Herrängens Plåtslageri sköter takskottning. För snöröjning, halkbekämpning och skötsel av gräsmattor finns avtal med Stockholm Entreprenad/PEAB. För hämtning av returavfall, hushållssopor samt matavfall finns avtal med SITA och Trafikkontoret. Avtal för kabel-TV har tecknats med Comhem. Inspecta utför regelbunden kontroll av hissar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2014 uppgår till 709 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning för 2014 uppgår till 96,6 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Iréne Svensson	ordförande
Susann Wadsten	vice ordförande
Birgitta Gebelius	kassör
Kjell Petré	sekreterare
Anita Moberg	

Suppleanter:

Jarl Johansson
Anders Lindgren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisor

Per Söderblom, ordinarie
Åke Strand

Valberedning

Sven Olov Lundberg sammankallande
Lage Andersson

[Handwritten signatures and initials]

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2015 ska höjas med 3 %.

Två lån med förfallodagar 30 mars respektive 4 december 2014 har omförhandlats.

Underhållsplanen för föreningens fastigheter sträcker sig fram till 2018. Spolning av stammar i alla lägenheter och lokaler skall genomföras i januari 2015.

Bostadsrättsföreningens två sophus har målats om på utsidan.

En hjärtstartare har införskaffats och tio personer har utbildats i hjärt- och lungräddning.

Förslag till ändring av stadgarna kommer att föreslås för extra stämma den 18 februari och årsstämma den 6 maj 2015.

Förändring av likvida medel	2014	2013
Årsavgifter	2 741 186	2 661 408
Hyrer och övriga intäkter	157 778	187 872
Kostnader exkl avskrivningar	-2 252 054	-2 468 386
Likvida medel från den löpande verksamheten	646 910	380 894
Förändring fordringar/kortfristiga skulder exkl amorteringar	-4 004	-48 342
Årets amorteringar	-258 500	-248 000
Investeringar	-18 738	0
Förändring likvida medel	365 668	84 552
Likvida medel vid årets början	853 768	769 216
Likvida medel vid årets slut	1 219 436	853 768

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens fastighet. Detta har medfört att avskrivningskostnader för byggnader har ökat från 121 tkr år 2013 till 809 tkr år 2014. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde som innebär att löpande inbetalningar från medlemmarna är större än föreningens utbetalningar. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 647 tkr.

Handwritten signatures and initials:
H, Sw, AMB, 85, Jnsu

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 66 (63) medlemmar. Under året har 2 (1) överlåtelser skett till ett snittpris om 34 335 kr/kvm (28 716 kr/kvm). En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 886	2 823	2 828
Resultat efter finansiella poster (kr)	-192	234	114
Soliditet (%)	68,67	68,58	68,38
Fastighetslån/kvm (kr)	9 639	9 705	9 769
Skuldränta (%)	3,01	3,44	3,52
Årsavgift/kvm (kr)	709	688	688

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

Handwritten signatures and initials:
H Sw JSc
AMM 33

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 162 287
årets förlust	-191 589
	2 970 698

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	96 650
i ny räkning överföres	2 874 048
	2 970 698

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

Handwritten signatures and initials:
Z Su
am
35

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 886 091	2 822 891
Övriga rörelseintäkter		9 300	3 500
Summa rörelseintäkter		2 895 391	2 826 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-897 395	-937 068
Övriga externa kostnader	3	-175 777	-181 734
Styrelsearvoden och sociala kostnader	4	-55 092	-55 609
Avskrivningar	5, 6, 7	-838 498	-146 461
Summa rörelsekostnader		-1 966 762	-1 320 871
Rörelseresultat		928 629	1 505 519
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 573	22 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 123 790	-1 293 975
Summa finansiella poster		-1 120 217	-1 271 086
Resultat efter finansiella poster		-191 589	234 433
Årets resultat		-191 589	234 433

W Su 850
am 33-8

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	119 061 296	119 870 296
Markanläggningar	6	49 354	75 104
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 990	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 125 640	119 945 400
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		119 147 640	119 967 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	884 776	877 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 680	62 788
Summa kortfristiga fordringar		962 456	940 018
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		361 469	6 757
Summa kassa och bank		361 469	6 757
Summa omsättningstillgångar		1 323 924	946 775
SUMMA TILLGÅNGAR		120 471 564	120 914 175

Handwritten signatures and initials:
Z, Su, Jsu, am33, and a circular stamp.

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 950 000	78 950 000
Fond för yttre underhåll		807 994	711 344
Summa bundet eget kapital		79 757 994	79 661 344
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 162 287	3 024 504
Årets resultat		-191 589	234 433
Summa fritt eget kapital		2 970 698	3 258 937
Summa eget kapital		82 728 692	82 920 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	37 011 762	37 270 262
Summa långfristiga skulder		37 011 762	37 270 262
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	254 000	248 000
Leverantörsskulder		102 963	120 195
Skatteskulder		53 372	56 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	320 775	298 809
Summa kortfristiga skulder		731 110	723 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 471 564	120 914 175

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

[Handwritten signatures and initials]
AMB35

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier	5 år

3 Sw JSS
amz5

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2013
Årsavgifter	2 741 186	2 661 408
Hyrer garage/p-platser	144 905	161 483
Intäkter gästlägenhet	9 300	3 500
	2 895 391	2 826 391

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	24 802	24 135
Trädgårdsskötsel	15 625	16 125
Städning	64 296	64 296
Hyra av entrémattor	7 085	4 722
Snöröjning/sandning	67 570	82 200
Hisskostnader	57 746	60 449
Reparationer	46 520	29 278
El	64 405	89 176
Värme	370 964	384 126
Vatten och avlopp	56 462	62 795
Avfallshantering	33 630	33 333
Försäkringskostnader	35 958	33 763
Kabel-tv	43 200	42 278
Förbrukningsmaterial	9 132	10 392
	897 395	937 068

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	26 752	26 620
Porto	3 440	2 540
Föreningsgemensamma kostnader	6 648	8 503
Revisionsarvode	6 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	82 312	79 094
Bankkostnader	2 500	1 500
Övriga poster	28 761	46 912
Datorkommunikation	10 614	10 566
Utbildning	8 750	0
	175 777	181 735

Handwritten signature and date:
3 Su
am 2015

Not 4 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Övriga arvoden	5 700	4 750
Sociala avgifter	5 392	6 859
	55 092	55 609

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	80 900 000	80 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 900 000	80 900 000
Ingående avskrivningar	-1 029 704	-908 993
Årets avskrivningar	-809 000	-120 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 838 704	-1 029 704
Redovisat värde mark	40 000 000	40 000 000
Utgående värde mark	40 000 000	40 000 000
Utgående redovisat värde	119 061 296	119 870 296

Not 6 Markanläggningar

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	257 500	257 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 500	257 500
Ingående avskrivningar	-182 396	-156 646
Årets avskrivningar	-25 750	-25 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 146	-182 396
Utgående redovisat värde	49 354	75 104

Handwritten signature and initials:
Z amw
BS Siv

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Inköp	18 738	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 738	0
Årets avskrivningar	-3 748	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 748	0
Utgående redovisat värde	14 990	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
22 aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB, 556730-0883	22 000	22 000
	22 000	22 000

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	26 808	30 220
Avräkningskonto förvaltare	857 968	847 011
	884 776	877 231

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	27 967	26 636
Kabel TV	10 928	10 800
Snöröjning	3 125	0
Prognosstyrning	14 926	3 730
Ekonomisk förvaltning	20 734	21 622
	77 680	62 788

Handwritten signatures and initials:
By *am* *su* *SP*
85 *MS*

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 932 000	50 018 000	711 344	3 024 504	234 433
Disposition av föregående års resultat:			96 650	137 783	-234 433
Årets resultat					-191 589
Belopp vid årets utgång	28 932 000	50 018 000	807 994	3 162 287	-191 589

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB, 920290	fn 1,93	3 mån ränta	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB, 996522	2,01	2015-03-30	4 945 500	5 070 000
Stadshypotek AB, 849365	3,98	2016-03-30	11 500 000	11 500 000
SBAB Bank AB, 22560476	2,46	2015-10-12	7 820 262	7 948 262
SBAB Bank AB, 22560565	1,65	2019-12-13	8 000 000	8 000 000
Avgår kortfristig del av lån			-254 000	-248 000
			37 011 762	37 270 262

*h Su
am35*

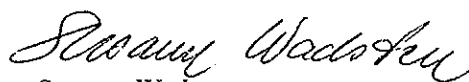
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	13 925	0
Förutbetalda avgifter och hyror	208 582	220 465
Städning	5 358	5 360
Matthyra	1 181	1 179
Värme	59 734	53 491
El	7 176	7 385
Snöröjning	12 889	0
Avfallshantering	1 330	1 330
Vatten	10 600	9 600
	320 775	298 810

Stockholm den 27 april 2015



Iréne Svensson
Ordförande



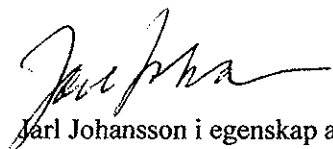
Susann Wadsten



Kjell Petré

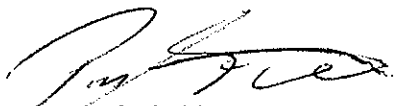


Birgitta Gebelius



Jarl Johansson i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 27/4



Per Söderblom
Revisor

