

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Koppartackan i Järfälla

Org.nr: 713200-0469

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

2012.01.01 – 2012.12.31

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 6:161, 6:167, 6:168, 6:169 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1961. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 11 984 m². Taxeringsvärdet är 143 260 tkr, varav byggnadsvärdet är 99 116 tkr och markvärdet 44 144 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	304	18 932
Lokaler (inkl. förråd)	90	1 527
Garage	31	
Summa		20 459

Fastighetsadress

Kopparvägen 43-65

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm

Förvaltare har varit Jörgen Forsgren

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm

Trappstädning har enligt avtal skötts av NSF Städ.

Markskötsel har enligt avtal skötts av Malms Trädgårdsanläggningar

Hissavtal med Schindler

Serviceavtal för automatik fjärrvärmecentral med Schneider Electric

Serviceavtal för maskiner i tvättstugor med HSB Norra Storstockholm

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Per-Åke Ferngren

Ordförande

Sigrid Eriksson

Sekreterare

Ann-Christine Sandström

Ekonomi

Anneli Hellberg

Ledamot

Lars Moberg

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Malin Råå Janryd (avgick 2012.07 pga flyttning från föreningen)

Birgitta Frigren

Avgående styrelseledamöter

Anneli Hellberg

Lars Moberg

Avgående styrelsesuppleanter

Birgitta Frigren

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Carina Sköld

Erik Davidsson BoRevision

Revisorsuppleant

Leif Andersson BoRevision

Valberedning

Madeleine Tollstedt

Mikael Johansson

Jan Olsson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010-12*	2009-06	2008-06
Nettoomsättning, tkr	13 862	13 933	20 683	13 828	13 964
Rörelseresultat, tkr	3 216	2 854	5 622	2 481	3 339
Årets resultat, tkr	1 396	993	3 085	626	1 224
Balansomslutning, tkr	69 984	70 720	72 092	70 738	70 957
Fond för yttre underhåll, tkr	7 231	6 749	6 258	6 258	7 910
Belåning, kr/kvm	2 225	2 366	2 470	2 498	2 554
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	699	699	685	685	685

* Förlängt räkenskapsår 18 månader.

Styrelsens kommentarer

Årsbokslutet omfattar tiden 2012-01 – 2012-12, föreningen visar ett positivt resultat på 1 396 tkr.

De största kostnaderna är uppvärmning (2 372 tkr), räntekostnader (1 866 tkr) samt löpande underhåll (893 tkr).

En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt. Uppträder i våra allmänna utrymmen, trapphus – källare – tvättstugor mm med varsamhet så att inte onormalt slitage och onödiga skador uppstår. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Verksamheten

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 24 maj 2012 då 32 röstberättigade deltog.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 352 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad underhåll och övriga åtgärder

Under verksamhetsåret 2012 har följande underhållsåtgärder och övriga åtgärder genomförts i föreningen

- Kodlås portar mot gatan har installerats
- Enhetsmätning el har införts
- Utbyte av synliga avloppsrör i markplan och källare
- Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.
Hissarna har besiktigats under året av Inspecta.

Överlåtelse

Av föreningens 304 bostadslägenheter har 24 st överlåtits under året.

Medlemsfrågor

Information till medlemmarna har skett i samband med ordinarie föreningsstämma. Två informationsblad har delats ut. Föreningens hemsida har löpande uppdaterats med information.

Aktiviteter

Gemensamma aktiviteter har genomförts med städdag 2012.05.12

Miljö

Källsortering av plast, metall, grovsopor samt el-avfall sker i soprum (garage mellan Kopparvägen 49 – 51)

Kommunen har behållare på parkeringen bakom Kopparvägen 43-53 för tidningar och glas.

Representation

I Kopparstadens Parkeringssamfällighet har Per-Åke Ferngren varit ordinarie ledamot och Sigrid Eriksson suppleant.

Framtida utveckling

Budget för 2013

Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för bostadslägenhet.

Kommande aktiviteter

Under 2013 har styrelsen planerat

- Stampsolning
- Utredda målning trapphus inkl hissdörrar
- Utredda trapphusuppvärmning
- Utredda återvinning värme från ventilation

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	11 181 013
Årets resultat	<u>1 396 052</u>
	12 577 065

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	12 557 065
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	441 542
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 070 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	11 928 607

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	7 230 502
Årets förändring	<u>628 458</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	7 858 960

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	13 862 285	13 933 102
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 306 540	-7 625 454
Planerat underhåll		-441 542	-588 699
Fastighetsskatt		-448 408	-792 746
Avskrivningar	Not 3	<u>-2 449 821</u>	<u>-2 551 155</u>
Summa fastighetskostnader		-10 646 311	-11 558 054
Bruttoresultat		3 215 974	2 375 048
Jämförelsestörande poster*	Not 4	0	478 991
Rörelseresultat		3 215 974	2 854 039
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	45 888	42 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 865 810</u>	<u>-1 903 420</u>
Summa finansiella poster		-1 819 922	-1 860 722
Årets resultat		1 396 052	993 318

*Justering hänförlig till tidigare år.

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	63 942 864	65 076 060
Mark		170 000	170 000
Pågående byggnation	Not 8	0	64 918
Summa anläggningstillgångar		<u>64 112 864</u>	<u>65 310 978</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		52 271	58 067
Avräkningskonto HSB		2 985 954	3 034 896
Övriga fordringar	Not 9	73 095	89 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	146 867	167 707
		<u>3 258 187</u>	<u>3 350 218</u>

Kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	0
--------------------------	--------	-----------	---

Kassa och bank	Not 12	113 161	2 059 515
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 871 348</u>	<u>5 409 733</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>69 984 212</u>	<u>70 720 711</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 763 227

1 763 227

Fond för yttre underhåll

7 230 502

6 749 201

8 993 729

8 512 428

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 181 013

10 668 996

Årets resultat

1 396 052

993 318

12 577 065

11 662 314

Summa eget kapital

21 570 794

20 174 742

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

44 364 932

47 253 072

44 364 932

47 253 072

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 163 140

1 143 140

Leverantörsskulder

1 862 619

783 307

Skatteskulder

28 798

58 310

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

101 502

92 395

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

892 427

1 215 745

4 048 486

3 292 897

Summa skulder

48 413 418

50 545 969

Summa eget kapital och skulder

69 984 212

70 720 711

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

66 537 000

66 537 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Procent	Slutår
Byggnader	Rak	1,5%	2055
Ombyggnader	Rak	5,0%	2024
Ombyggnader, sloprum	Rak	10,0%	2016
Ombyggnader, dränering	Rak	5,0%	2030
Ombyggnader, enhetsmätning	Rak	7,5%	2026

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 37 271 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	174 900	128 400
Mötesarvoden	55 968	107 696
Arvode föreningsvald revisor	4 400	2 140
Övriga arvoden och ersättningar	245	263
Kostnad för konferenser	9 000	0
Sociala kostnader	73 529	74 936
Summa	318 042	313 435

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	13 224 101	13 235 748
	Hysesintäkter lokaler	489 848	453 969
	Hysesintäkter garage och p-platser	141 564	141 170
	Övriga intäkter	66 780	168 703
	Brutto	13 922 293	13 999 590
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-7 982
	Hysesbortfall lokaler	-59 314	-56 090
	Hysesbortfall garage och p-platser	-694	-2 416
		13 862 285	13 933 102
Not 2	Drift		
	Fastighetskötsel	553 735	540 747
	Löpande underhåll	892 838	1 721 927
	El	570 969	373 017
	Uppvärmning	2 372 149	2 211 570
	Vatten	454 464	432 518
	Sophämtning	264 013	358 867
	Fastighetsförsäkring	128 696	81 451
	Städning	342 848	316 400
	Förvaltningskostnader	771 256	731 602
	Extern revision	27 975	30 500
	Personalkostnader	318 042	313 435
	Övrig drift	609 555	513 420
		7 306 540	7 625 454
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 119 876	1 119 876
	Om- och tillbyggnad	1 329 945	1 305 582
	Maskiner och inventarier	0	125 697
		2 449 821	2 551 155
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	Jämförelsestörande poster	0	-478 991
	Justering hänförlig till tidigare år.		
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 365	2 344
	Ränteintäkter skattekonto	218	631
	Ränteintäkter fasträntekonto	13 887	31 851
	Ränteintäkter bankkonto	9 816	6 792
	Övriga ränteintäkter	19 602	1 081
		45 888	42 698
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 865 065	1 902 130
	Övriga räntekostnader	745	1 290
		1 865 810	1 903 420

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	74 658 413	74 658 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>74 658 413</u>	<u>74 658 413</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 497 257	-24 377 381
Årets avskrivningar	-1 119 876	-1 119 876
Utgående avskrivningar	<u>-26 617 133</u>	<u>-25 497 257</u>
Bokfört värde byggnader	48 041 280	49 161 156
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 079 515	22 454 512
Årets investeringar	1 316 625	2 625 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 396 140</u>	<u>25 079 515</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 164 611	-7 859 029
Årets avskrivningar	-1 329 945	-1 305 582
Utgående avskrivningar	<u>-10 494 556</u>	<u>-9 164 611</u>
Bokfört värde ombyggnader	15 901 584	15 914 904
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	63 942 864	65 076 060
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Byggnad - lokaler	3 116 000	3 116 000
	<u>99 116 000</u>	<u>99 116 000</u>
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	2 144 000	2 144 000
	<u>44 144 000</u>	<u>44 144 000</u>
Taxvärde totalt	143 260 000	143 260 000
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	64 918	1 673 243
Årets anskaffningar	-64 918	-1 608 325
Bokfört värde pågående byggnation	0	64 918
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	73 095	89 548
	<u>73 095</u>	<u>89 548</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	12 329	0
Försäkring	43 984	40 728
Kabel-Tv	0	54 263
Övrigt	90 554	72 716
	<u>146 867</u>	<u>167 707</u>

Noter **2012-12-31** **2011-12-31**

Not 11 Kortfristiga placeringar

Kreditinstitut	Räntesats	Löptid		
Swedbank	2,25%	3 mån	2 500 000	0
			2 500 000	0

Not 12 Kassa och bank

Handkassa		4 000	4 000
IKEA-konto		8 532	8 677
Penningmarknadskonto Swedbank		100 629	2 046 838
		113 161	2 059 515

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 763 227	6 749 201	10 668 996	993 318
Vinstdisp enl. stämmobeslut		481 301	512 017	-993 318
Årets resultat				1 396 052
Belopp vid årets slut	1 763 227	7 230 502	11 181 013	1 396 052

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	796803	4,14%	2015-06-01	17 000 000	0
Stadshypotek	886745	2,80%	2013-09-30	4 749 925	1 000 000
Swedbank Hypotek	2553349784	3,25%	2014-06-25	17 000 000	0
Swedbank Hypotek	2555298070	5,08%	2013-01-24	6 778 147	163 140
				45 528 072	1 163 140

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31 44 364 932

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 712 372

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 163 140	1 143 140
---	------------------	------------------

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	36 400	38 066
Arbetsgivaravgifter	36 018	37 693
Övriga kortfristiga skulder	29 084	16 636
	101 502	92 395

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	688 438	1 035 001
Upplupna räntekostnader	94 042	125 126
Upplupen el	82 947	13 785
Upplupen revisionskostnad	27 000	25 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 333
	892 427	1 215 745

Noter

2012-12-31

2011-12-31

Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

66 537 000	66 567 000
0	0
<u>66 537 000</u>	<u>66 567 000</u>

Järfälla, den 7.3.2013


Ann-Christine Sandström



Anneli Hellberg



Sigrid Eriksson


Lars Moberg


Per-Åke Ferngren

Vår revisionsberättelse har 13-03-07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Carina Sköld
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Koppartackan, org.nr. 713200-0469

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Koppartackan för år 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Koppartackan för år 2012.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Järfälla den 7 13 2013



Carina Sköld

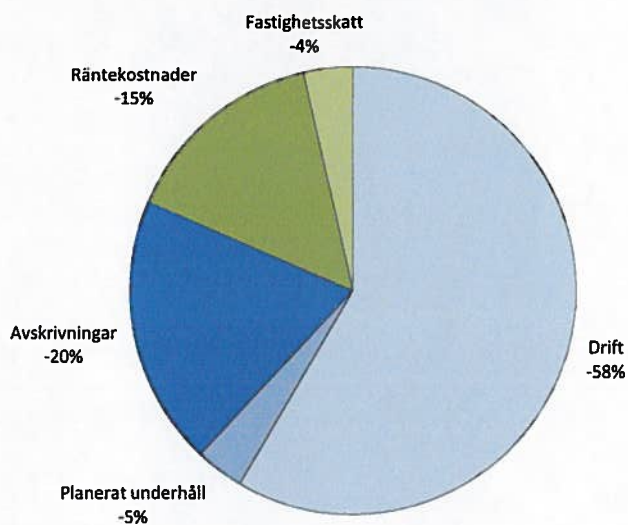
Av föreningen vald
revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

