

Årsredovisning
för
Brf Kopparvinkeln

713200-0444

Räkenskapsåret

2013-07-01 – 2014-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kopparvinkeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden - bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1996-09-11.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kallhäll 6:165 bebyggdes 1958 till 1960 och är belägen i Järfälla kommun.

Föreningen äger fastigheten.

Föreningen förvärvade fastigheten i december 1962 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 141 lägenheter och 1 lokal, lokalen är en hyresrätt.

Dessutom finns 28 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

39 st 1 rum och kök

34 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

41 st 4 rum och kök

18 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 9868,6 kvm Total lokalyta: c:a 311 kvm
Övr lokalytor: c.a 400 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Handikappssamverkanorganisationen i Järfälla/Upplands-Bro	193,0	2017-12-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-11-19 bestått av:

Ordinarie	Einar Jönsson	Ordförande
	Stefan Ekberg	Vice ordförande
	June Söderberg	Sekreterare
	Johan Bill	Vice Sekreterare
	Inga-Lill Eriksson	Övr Ledamöter
Suppleanter	Michael Skutnabba	t om dec 2013
	Kaija Karttunen	

Revisorer

Ordinarie Bertil Johansson
Jan Risberg

Suppleant Stefan Engström Ernst & Young

Valberedning

Bengt Schröder Sammankallande
Leevi Silvennoinen

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 12 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 175 st medlemmar. Motsvarande antal vid föregående verksamhetsår var 175 st.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Fastighetsavgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1960. (hyreshus)

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

As

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

	Kostn inkl moms
Tätning med plåt av yttervägg från balkongplatta till takränna 16 st	200 000 kr
Takbeklädning av piskbalkonger Kv. 19, 21 och 25	105 000 kr
Förnyad energideklaration är utförd	10 000 kr
Renovering av yttertak och lgh nr 67 och 137 efter vattenskador	50 000 kr
Klottersanering + reparation av källardörrar o lås efter inbrottsförsök	15 000 kr
Reparation av tvättstugevagnar	5 000 kr
Tillverkning 2 st nya extraförråd	60 000 kr
Demontering värmebatteri barnvagnsrum Kv. 19-25	80 000 kr
Upprustning av lekparken	35 000 kr
Nytt föreningsarkiv Kv. 25	70 000 kr

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014/2015.

Verksamhet under kommande år

Byte alternativt relainning av avloppsledning från lgh Kv. 19
Byte av kallvattenledning för vattenmätare.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för innevarande år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Jubileums år

I år är det 50 år sedan Brf Kopparvinkeln bildades.

1958 började planeringen och ritningsunderlag att tas fram för fastigheten och 1960 stod fastigheten klar och bygget avslutades.

Från början var det meningen att Brf Kopparstaven och Brf Kopparvinkeln skulle vara en förening. En tillfällig styrelse var tillsatt av representanter från Byggherren Hultenheimer tidigare Sunds Byggen och Järfälla Kommun bestående av Per Holfve, Leo Kramer, Ingemar Erlandson från företaget, Alfons Westerlund från kommunen och kontrollant Sven Davidsson.

Under 1963 bildades ett förtroenderåd bestående av Erik Persson, Lennart Norlen, Holger Eierholen, Åke Engström och Einar Jönsson. Förtroenderådet fick i uppdrag att undersöka möjligheten bilda egen förening. En extra föreningsstämma 24 mars 1964, valde en ny styrelse för föreningen bestående av Åke Engström, Holger Eierholen, Lennart Norlen, Einar Jönsson samt Alfons Weterlund tillsatt av

18

Järfälla Kommun.

Under Juni 1964 undertecknade den nya styrelsen handlingarna för övertagandet av fastigheten vid Byggfirmans kontor i Viggbyholm och avslutades med middag på Ulriksdals Vårdshus.

Eftersom övertagandet och bildandet av Brf Kopparvinkeln måste godkännas vid 2 stycken föreningsstämmor kom det definitiva beslutet på föreningsstämman den 23 november 1964.

Resultatet för verksamhetsåret 1964-1965 var 601 692:01 kronor.

Anledningen varför Järfälla Kommun hade en representant i styrelsen var att föreningen hade Statliga räntesubventioner på lånen.

Kravet från staten togs bort 1995.

Flerårsöversikt (Tkr)	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	6 421	6 429	6 466
Resultat före reservering	365	-371	297
Reservering yttre reparationsfond	68	68	68
Saldo yttre reparationsfond	1 433	1 608	1 539
Lån per kvm boyta	1 409	1 453	1 586
Kassalikviditet (%)	218	200	393
Årsavgift bostäder kronor/kvm	443	443	443

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	225 679
årets vinst	365 135
	590 814
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	68 000
i ny räkning överföres	522 814
	590 814

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

127

Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Föreningens intäkter	1	6 420 989	6 428 874
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-905 671	-1 295 434
Driftskostnader	3	-3 431 625	-3 801 544
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-207 179	-168 386
Personalkostnader	5	-79 132	-80 677
Avskrivningar	6	-1 010 773	-1 010 773
Resultat före finansiella poster		786 608	72 060
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 296	19 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-432 769	-462 410
Resultat efter finansiella poster		365 135	-370 546
 Resultat före skatt		365 135	-370 546
 Årets resultat		365 135	-370 546

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	13 877 090	14 845 051
Markanläggningar		105 000	105 000
Maskiner och inventarier	10	813 432	856 244
		14 795 522	15 806 295
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		100	100
Summa anläggningstillgångar		14 795 622	15 806 395
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 678
Kundfordringar		3 171	0
Övriga fordringar	11	417 929	373 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	434 766	739 908
		855 866	1 118 122
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		613 881	487 676
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 969 961	343 538
		2 583 841	831 214
Summa omsättningstillgångar		3 439 708	1 949 337
SUMMA TILLGÅNGAR		18 235 330	17 755 732

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		636 469	636 469
Upplåtelseavgifter		586 131	586 131
Yttre reparationsfond		1 432 782	1 607 800
		2 655 382	2 830 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		225 679	421 206
Årets resultat		365 135	-370 546
		590 814	50 661
Summa eget kapital		3 246 196	2 881 061
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	13 413 366	13 902 264
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		488 898	442 065
Leverantörsskulder		380 749	93 891
Skatteskulder		24 716	0
Övriga skulder	15	30 956	14 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	650 449	422 246
Summa kortfristiga skulder		1 575 768	972 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 235 330	17 755 732
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		22 697 000	22 697 000
Pantbrev i eget förvar		1 007 000	1 007 000
		23 704 000	23 704 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

12

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader	25 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens upplåtelseavgifter är en del av föreningens bundna kapital.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Hysesintäkter lokaler	203 055	224 537
Hysesintäkter garage	60 444	60 444
Hysesintäkter övriga objekt	53 200	34 300
Fastighetsskatt	4 846	6 424
Årsavgifter bostäder	4 367 642	4 370 760
Kabel-TV / Internet	432 150	432 660
Debiterade avgifter	1 232 718	1 233 504
Ersättningar och intäkter	47 729	46 360
Fakturerade kostnader	19 205	19 885
	6 420 989	6 428 874

Not 2 Underhållskostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Löpande reparationer el	30 758	3 747
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	9 159	4 857
Löpande reparationer ventilation	2 993	54 232
Löpande reparationer hissar	39 409	25 523
Löpande reparationer va/sanitet	22 424	20 045
Löpande reparationer huskropp utvändigt	469 750	662 048
Löpande reparationer av markytor	80 329	83 533
Serviceavtal, SOS Alarm	3 987	12 985
Löpande reparationer tvättutrustning	27 478	98 135
Löpande reparationer vind/källare	0	61 662
Löpande reparationer trapphus	38 938	0
Löpande reparationer skadegörelse	0	30 549
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	180 446	238 118
	905 671	1 295 434

Not 3 Driftkostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	321 143	256 980
Sotning	0	148 023
Besiktning/serviceavtal	5 400	7 800
Bevakning	16 376	11 205
Yttre skötsel/snöröjning	40 894	123 019
Fastighetsel	232 561	277 373
Uppvärmning	977 448	1 018 372
Vatten	265 416	248 904
Sophämtning	171 339	180 441
Fastighetsförsäkring	120 904	132 892
Självrisk/reparation försäkringsskador	81 286	233 018
Kabel-TV och internet	529 786	521 154
Arvode teknisk förvaltning	457 364	445 353
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	185 687	184 700
Övriga driftkostnader	26 021	12 311
	3 431 625	3 801 545

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Administration, kontor och övrigt	61 987	25 773
Mötesarvoden	89 180	100 828
Revisionsarvode	20 923	20 161
Telefon	1 998	994
Överlåtelse/pantförskriv kostn	23 606	17 301
Övriga externa tjänster	9 485	3 329
	207 179	168 386

Not 5 Personalkostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Löner	460	460
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	28 672	30 217
	79 132	80 677

Not 6 Avskrivningar

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Byggnad 2%	542 000	542 000
Stamreovering 5%	244 940	244 940
Ventilation 4%	181 021	181 021
Investering hissar 3,33%	42 812	42 812
	1 010 773	1 010 773

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Ränteintäkter	10 489	19 169
Överskatteränta ej skattepliktig	807	635
	11 296	19 804

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Räntekostnader	432 769	462 410
	432 769	462 410

Not 9 Byggnader

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	24 883 558	24 883 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 883 558	24 883 558
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 387 036	-14 845 036
Årets avskrivningar enligt plan	-542 000	-542 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 929 036	-15 387 036
Ingående anskaffningsvärde, stamreovering	4 898 803	4 898 803
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 939 280	-2 694 340
Årets avskrivningar	-244 940	-244 940
Kvarvarande nettovärde	1 714 583	1 959 523
Ingående anskaffningsvärden, ventilation, sopnedkast	4 277 581	4 277 581
Ingående avskrivningar	-888 575	-707 554
Årets avskrivningar	-181 021	-181 021
Kvarvarande nettovärde	3 207 985	3 389 006
Utgående redovisat värde	13 877 090	14 845 051
Taxeringsvärden byggnader	66 915 000	66 915 000
Taxeringsvärden mark	27 494 000	27 494 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärde, investering hissar	1 284 365	1 284 365
Ingående avskrivning enligt plan	-428 120	-385 308
Årets avskrivningar enligt plan	-42 812	-42 812
Utgående bokfört värde	813 433	856 245
Ingående anskaffningsvärde, värmesystem, radiatorer, dator	535 571	535 571
Ingående avskrivningar enl plan	-535 571	-535 571
Utgående bokfört värde	0	0
Utgående redovisat värde	813 433	856 245

Bokslutsår 2011/2012 har beslut tagits om att skriva av resterande kostnad för värmesystemet.

Not 11 Övriga fordringar

	2014-06-30	2013-06-30
Skattefordran	0	110 081
Andra kortfr fordringar, Kopparvägen Ek För	416 180	262 628
Avräkning skattekonto	1 749	827
	417 929	373 536

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Förutbetalda försäkring	132 995	120 904
Upplupna ränteintäkter	576	3 371
Förutbetalda kabel-tv o bredband	133 508	130 992
Förutbetalda vattenavgift	3 789	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	163 898	484 641
	434 766	739 908

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	636 469	586 131	1 607 800	421 206	-370 546
Disposition av föregående års resultat:			-175 018	-195 528	370 546
Årets resultat					365 135
Belopp vid årets utgång	636 469	586 131	1 432 782	225 678	365 135

Not 14 Fastighetslån

	2014-06-30	2013-06-30
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 2,566 % - rörligt	2 000 000	2 000 000
Swedbank - 3,150 % - 2017-06-26	11 902 264	12 344 329
Avgår kortfristig del	-488 898	-442 065
	13 413 366	13 902 264

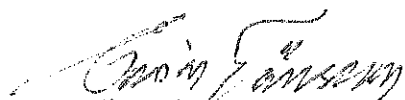
Not 15 Övriga skulder

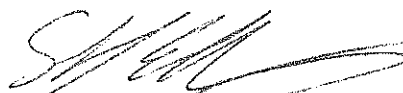
	2014-06-30	2013-06-30
Källskatter	21 584	14 205
Övriga skulder	9 372	0
	30 956	14 205

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 361	9 408
Uppl räntekostnad Externt	31 869	33 561
Förskottsbetalda hyror/avgifter	567 676	338 972
Upplupna elavgifter	18 543	18 380
Upplupna reparationer och underhåll	0	3 925
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
	650 449	422 246

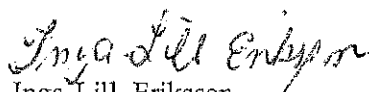
Kallhäll 2014.07.12.


Einar Jönsson

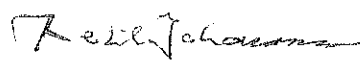

Stefan Ekberg


June Söderberg


Johan Bill


Inga-Lill Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2014.09.22


Bertil Johansson
Revisor


Jan Risberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Kopparvinkeln i Kallhäll

Org.nr 713200-0444

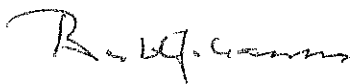
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Kopparvinkeln för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm i september 2014



Bertil Johansson
Revisor



Jan Risberg
Av föreningsstämman utsedd revisor