



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kopparsticket



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kopparsticket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Gunhild Jugas	Ordförande
Lillebror John Johansson	Ledamot
Gum Mona Birgitta Nicolaisen	Ledamot
Hans Peter Nicolaisen	Ledamot
Ulf Håkan Sören Nyberg	Ledamot

Liza Anne Bergström	Suppleant
Ann Elisabeth Lihammar Viklund	Suppleant
David Ronnie Andreas Stefansson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Stefansson	Ordinarie Extern	Next Revision i Gävle AB
--------------------	------------------	--------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kopparsticket 10	2010	Stockholm
Kopparsticket 9	2010	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2045.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

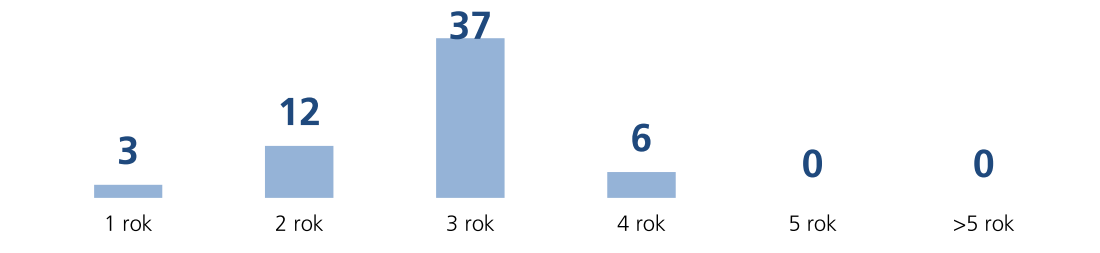
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 675 m², varav 3 293 m² utgör lägenhetsyta och 382 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Galore i Uppsala AB	53 m²	2022-02-28
Kings Barbershop	30 m²	2020-05-30
Salong Orange	30 m²	2022-09-30
STOKAB	21 m²	2034-12-31
Sounds English AB	68 m²	2023-01-31
Freas Klinik	30 m²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Grafikvägen 22 nb
Föreningskontor	Grafikvägen 22 nb

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning/Inoljning av portar.	2020	
Ommålning av garagedörrar.	2020	
Asfaltsarbete vid garagedörrar i hus 10.	2020	
Entréer i alla portar har djuprengjorts och impregnerats med stentvål och polerats.	2020	
Energideklaration.	2020	
Byte av låskolvar och nycklar till portar och vissa gemensamma utrymmen i hus 10.	2020	
Storstädning av trapphus i hus 9 och 10.	2020	
Klottersanering.	2020	Vid behov
Nytt cykelrum hus 9.	2020	
Kontinuerligt underhåll och plantering vid den gemensamma uteplatsen mellan hus 9 och 10.	2020	Kontinuerligt arbete
Kontinuerligt underhåll av hyreslägenheter.	2020	
Asfaltsarbete vid slukhål port 10.	2020	
Byte av anslagtavlor i alla portar.	2020	
Renoverat en uthyrningslokal.	2020	
Injustering av radiatorer i lägenheter och övriga utrymmen.	2019 - 2020	Slutfördes i februari 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Vissa åtgärder vid rabatter och uteplatsen mellan hus 9 och 10.	2021	Kontinuerligt arbete
Renovera cykelrum hus 10	2021	
Spolning avloppsstammar.	2021	
Undersöka ventilationsproblem i hus 9	2021	2022
Åtgärda fel efter genomförd garantibesiktning efter fönsterbyte och fasadrenovering.	2021	Kontinuerligt arbete
OVK	2022	
Ombyggnad av källarförråd.	2025	Måste omprioriteras och skjutas fram några år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Driftia Förvaltning AB
Sopphantering	Stockholm Vatten och Avfall
Sopsug och service	Envac
Försäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Städavtal	Atlas&Bore AB
Telefoni	Telenor
Nyckelhantering	Stanley Security Sverige AB, Assa Abloy
Elabonnemang	Ellevio AB
Snöskottning av tak	DM TAK
Snöskottning portar och garage	MiraMix AB
Revisor	Next Revision i Gävle AB
Anslutningsavtal och	Telenor
Distributionsavtal för bredband, telefoni och fiberTV	
Trädgårds skötsel.	Kristina Bäck

Övrig information

Fastigheterna Kopparsticket 9 och 10 försålles av Svenska Bostäder till Bostadsrättsföreningen Brf Kopparsticket den 28 april 2010.

Sedan 2010 har reoveringar gjorts av fastigheterna.

2011-2012 Stambyte, Byte av Elstigar och eldragnig i alla lägenheter, Renovering av badrum. Ommålning av trappuppgångar.

2012 Byte av Soptank hus 10.

2013 Byte av portar, kodlås.

2016 Byte av dagvattenledningar och sandfång.

2016 Fasadenovering med tilläggsisolering. Byte av fönster. Byte av balkongräcken.

2016-2017 Installation av nytt fibernät för bredband.

2017 Byte av undercentraler.

2018 Byte av armatur i alla portuppgångar.

2018 Byte av soptank hus 9.

2018 Geomgång av tak, montering av vadersystem och räcken på gångbryggor, byte av trasiga takpannor, rensning av hängrännor av mossor och sand, högtrycks tvätt.

2019-2020 Injustering av värmesystem.

2019 Installation av nödbelysning, brandtätning i källgångar.

2019 Radonmätning.

2020 Energideklaration.

Föreningens ekonomi

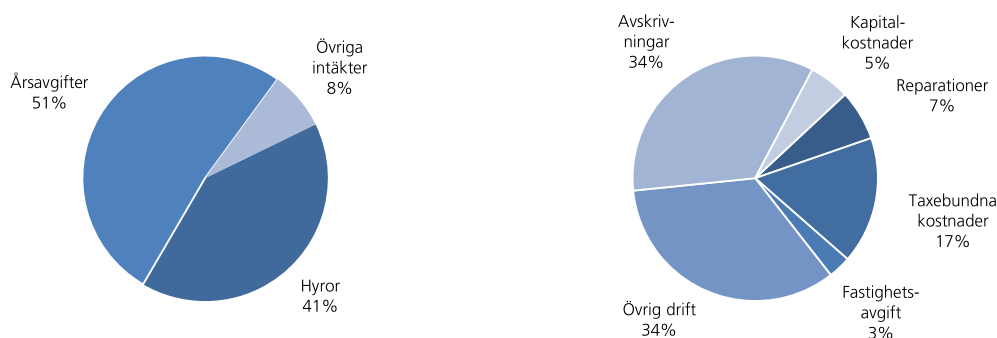
Föreningens ekonomi är stabil.

Föreningen klarar kontinuerliga underhåll och renoveringar av fastigheterna med avgifter och hyresintäkter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 663 769	1 892 935
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 175 619	3 144 326
Finansiella intäkter	43	93
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 806
Medlemsinsatser	0	3 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	91 485
	3 175 662	7 038 710
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 410 527	2 604 749
Finansiella kostnader	208 656	263 127
Ökning av kortfristiga fordringar	7 105	0
Minskning av långfristiga skulder	0	4 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	19 531	0
	2 645 819	7 267 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 193 611	1 663 769
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	529 843	-229 166

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	614	638	636
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 359	1 321	1 226	1 230
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 854	10 854	13 142	13 540
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	122	161	143	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	23	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	72	50	132
Soliditet (%)	66	67	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-791	-1 071	-1 460	-1 424
Nettoomsättning (tkr)	3 129	3 067	3 141	3 118

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 293 m² bostäder och 382 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	65 821 046	0	0	65 821 046
Upplåtelseavgifter	11 922 032	0	0	11 922 032
Fond för yttre underhåll	321 046	190 394	-59 742	190 394
S:a bundet eget kapital	78 064 124	190 394	-59 742	77 933 472
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 421 603	-190 394	-1 010 779	-18 220 431
Årets resultat	-790 585	-790 585	1 070 521	-1 070 521
S:a ansamlad förlust	-20 212 188	-980 979	59 742	-19 290 951
S:a eget kapital	57 851 936	-790 585	0	58 642 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-790 585
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 231 210
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 394
summa balanserat resultat	-20 212 162

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

38 663
-20 173 499

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 128 777	3 066 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 842	77 487
Summa rörelseintäkter		3 175 619	3 144 326
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 911 486	-2 105 190
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 259	-366 051
Personalkostnader	Not 6	-123 782	-133 509
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 347 063	-1 347 063
Summa rörelsekostnader		-3 757 591	-3 951 812
RÖRELSERESULTAT		-581 972	-807 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 656	-263 127
Summa finansiella poster		-208 613	-263 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-790 585	-1 070 521
ÅRETS RESULTAT		-790 585	-1 070 521

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	84 891 033	86 232 853
Maskiner	Not 9	1 748	6 992
Summa materiella anläggningstillgångar		84 892 781	86 239 845
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 892 781	86 239 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 721 874	1 184 900
Summa kortfristiga fordringar		1 721 874	1 184 900
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		579 687	579 714
Summa kassa och bank		579 687	579 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 301 561	1 764 614
SUMMA TILLGÅNGAR		87 194 343	88 004 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 743 078	77 743 078
Fond för yttre underhåll	Not 11	321 046	190 394
Summa bundet eget kapital		78 064 124	77 933 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 421 603	-18 220 431
Årets resultat		-790 585	-1 070 521
Summa fritt eget kapital		-20 212 188	-19 290 951
SUMMA EGET KAPITAL		57 851 936	58 642 521
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 600 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		28 600 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	18 600 000
Leverantörsskulder		115 236	179 945
Skatteskulder		230 168	214 262
Övriga skulder		115 873	104 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	281 130	262 739
Summa kortfristiga skulder		742 407	19 361 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 194 343	88 004 458

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Säkerhetsdörrar	10 år	10 år
Stambyte	60 år	60 år
Markinventarier	10-20 år	10-20 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 639 412	1 618 064
Hyror bostäder	797 031	814 820
Hyror lokaler momspliktiga	369 639	318 935
Hyror lokaler	1 750	2 141
Hyror garage	121 800	121 450
Bredbandsintäkter	173 482	169 714
Hyresrabatt	-5 855	0
Värmeintäkter	25 889	22 371
Avgift andrahandsuthyrning	5 517	-758
Öresutjämning	114	101
	3 128 777	3 066 839

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	45 800	38 374
Försäkringsersättning	0	25 140
Återbäring försäkringsbolag	0	13 272
Övriga intäkter	1 042	701
	46 842	77 487

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 250	110 514
	Fastighetsskötsel beställning	3 249	2 963
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	71 139	21 280
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 146	21 284
	Snöröjning/sandning	9 935	185 243
	Städning entreprenad	70 978	70 085
	Städning enligt beställning	52 527	0
	Sotning	718	0
	Myndighetstillsyn	2 970	10 640
	Bevakning	9 947	0
	Gemensamma utrymmen	56 424	0
	Sophantering	14 547	3 256
	Gård	10 584	19 423
	Serviceavtal	3 360	0
	Förbrukningsmateriel	6 010	8 998
	Brandskydd	0	93 155
	Fordon	771	672
		415 557	547 513
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 429	0
	Hyreslägenheter	19 090	15 968
	Brf Lägenheter	9 806	0
	Lokaler	35 368	6 881
	Gemensamma utrymmen	29 914	0
	Tvättstuga	1 852	14 485
	Sophantering/återvinning	13 645	3 220
	Källare	0	12 669
	Entré/trapphus	0	2 417
	Lås	57 539	3 576
	VVS	0	28 647
	Ventilation	5 423	0
	Elinstallationer	0	4 263
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 553
	Tak	5 770	6 334
	Mark/gård/utemiljö	65 166	32 220
	Skador/klotter/skadegörelse	0	33 873
	Vattenskada	0	11 708
		261 001	183 814
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	41 435
	Värmeanläggning	38 663	0
	Ventilation	0	18 307
		38 663	59 742
	Taxebundna kostnader		
	El	68 786	77 182
	Värme	449 855	592 184
	Vatten	107 357	86 287
	Sophämtning/renhållning	31 459	31 059
		657 457	786 712
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 427	47 817
	Tomträttsavgäld	194 000	194 000
	Bredband	175 960	174 846
		419 387	416 663

Not 4 forts	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 422	110 746
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 911 486	2 105 190
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 012	1 921
	Tele- och datakommunikation	6 697	9 091
	Juridiska åtgärder	26 107	98 287
	Inkassering avgift/hyra	900	2 925
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 228	14 228
	Föreningskostnader	16 991	16 129
	Fritids- och trivselkostnader	2 541	484
	Studieverksamhet	0	867
	Förvaltningsarvode	130 795	128 542
	Administration	149 836	6 859
	Korttidsinventarier	1 579	21 611
	Konsultarvode	17 169	57 832
	Tidningar facklitteratur	1 004	1 004
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 400	6 270
		375 259	366 051
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	109 500
	Sociala kostnader	23 782	24 009
		123 782	133 509
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	730 095	730 095
	Förbättringar	597 462	597 462
	Markanläggning	2 564	2 564
	Markinventarier	11 699	11 699
	Maskiner	5 244	5 244
		1 347 063	1 347 063

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 590 650	94 590 650
	Utgående anskaffningsvärde	94 590 650	94 590 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 357 797	-7 015 977
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 341 820	-1 341 820
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 699 617	-8 357 797
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 891 033	86 232 853
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 081 000	37 081 000
	Taxeringsvärde mark	42 807 000	42 807 000
		79 888 000	79 888 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 800 000	76 800 000
	Lokaler	3 088 000	3 088 000
		79 888 000	79 888 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 219	26 219
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 219	26 219
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 227	-13 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 244	-5 244
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 471	-19 227
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 748	6 992

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	107 950	100 845
	Klientmedel hos SBC	1 613 924	1 084 055
		1 721 874	1 184 900

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	190 394	172 208
	Reservering enligt stadgar	190 394	190 394
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-59 742	-172 208
	Vid årets slut	321 046	190 394

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,700 %	10 000 000	10 000 000	2023-03-01
	Handelsbanken	0,720 %	8 600 000	8 600 000	2023-01-30
	Handelsbanken	0,740 %	10 000 000	10 000 000	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		28 600 000	28 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-18 600 000	
			28 600 000	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 600 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	16 153	21 768
	Avgifter och hyror	264 977	240 971
		281 130	262 739

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av avloppstammar.

Undersöka ventilationsproblem i hus 9.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

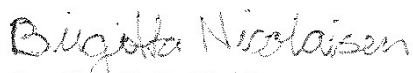
JOHANNESHOV den 30/3 2021



Eva Gunhild Jugas
~~Ordförande~~



Lilllebror John Johansson
Ledamot



Gum Mona Birgitta Nicolaisen
Ledamot



Hans Peter Nicolaisen
Ledamot



Ulf Håkan Sören Nyberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2021



Andreas Stefansson
Extern revisor, Auktionsera

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kopparsticket

Org.nr 769617-0237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kopparsticket för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kopparsticket för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

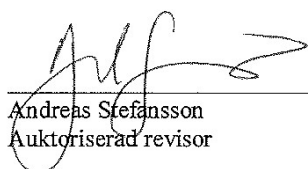
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 4 maj 2021



Andreas Stefánsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	1 639 000	1 639 412	1 628 000
Hyror bostäder	797 000	797 031	833 000
Hyror lokaler momspliktiga	321 000	369 639	379 000
Hyror lokaler	1 000	1 750	1 000
Hyror garage	121 000	121 800	121 000
Bredbandsintäkter	173 000	173 482	169 000
Hyesrabatt	0	-5 855	0
Värmeintäkter	17 000	25 889	17 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 517	0
Öresutjämning	0	114	0
Försäkringsersättning	0	45 800	0
Övriga intäkter	0	242	0
	3 069 000	3 174 819	3 148 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-80 000	-65 250	-65 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-3 249	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-55 000	-71 139	-60 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-37 146	-10 000
Snöröjning/sandning	-125 000	-9 935	-85 000
Städning entreprenad	-73 000	-70 978	-72 000
Städning enligt beställning	-10 000	-52 527	-3 000
Sotning	-10 000	-718	-5 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-2 970	0
Bevakning	0	-9 947	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-56 424	-10 000
Sophantering	-5 000	-14 547	0
Gård	-15 000	-10 405	-100 000
Serviceavtal	0	-3 360	-3 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-5 363	-10 000
Fordon	0	-771	0
	-428 000	-414 731	-433 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-20 000	-17 429	-50 000
Hyeslägenheter	-20 000	-19 090	0
Brf Lägenheter	0	-9 806	0
Lokaler	-10 000	-35 368	0
Gemensamma utrymmen	-15 000	-29 914	-30 000
Tvättstuga	-10 000	-1 852	0
Sophantering/återvinning	-5 000	-13 645	0
Källare	-10 000	0	0
Entré/trapphus	-5 000	0	0
Lås	-10 000	-57 539	0
VVS	-10 000	0	0
Ventilation	-10 000	-5 423	-10 000
Elinstallationer	-5 000	0	0
Tak	0	-5 770	0
Balkonger/altaner	-10 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-65 166	0
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	0	0
	-150 000	-261 001	-90 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-60 000
VVS	-60 000	0	0
Värmeanläggning	0	-38 663	0
Ventilation	-800 000	0	0
	-860 000	-38 663	-60 000
Taxebundna kostnader			
El	-81 000	-68 786	-74 000
Värme	-617 000	-449 855	-529 000
Vatten	-87 000	-107 357	-101 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-31 459	-36 000
	-818 000	-657 457	-740 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-49 427	-50 000
Tomträttsavgäld	-194 000	-194 000	-194 000
Bredband	-182 000	-175 960	-180 000
	-426 000	-419 387	-424 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-114 000	-119 422	-110 798
	-114 000	-119 422	-110 798
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 012	0
Tele- och datakommunikation	-8 000	-6 697	-10 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-26 107	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Hysesförluster	0	-1	-20 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 228	-16 000
Föreningskostnader	-17 000	-16 991	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 541	-4 000
Studieverksamhet	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-136 000	-130 795	-177 000
Administration	-9 000	-149 836	-20 000
Korttidsinventarier	-10 000	-1 579	-5 000
Konsultarvode	-15 000	-17 169	-10 000
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 004	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 400	-7 000
Övriga driftskostnader	0	0	-140 000
	-254 000	-375 259	-447 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-100 000	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-39 000	-23 782	-39 000
	-159 000	-123 782	-159 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-731 000	-730 095	-731 000
Förbättringar	-598 000	-597 462	-598 000
Markanläggning	-3 000	-2 564	-3 000
Markinventarier	-12 000	-11 699	-12 000
Maskiner	-6 000	-5 244	-6 000
	-1 350 000	-1 347 063	-1 350 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 559 000	-3 756 764	-3 813 798
RÖRELSERESULTAT	-1 490 000	-581 945	-665 798
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-220 000	-208 469	-330 000
Räntekostnader skattekonto	0	-125	0
Övriga räntekostnader	0	-62	0
	-220 000	-208 613	-330 000

RESULTAT	-1 710 000	-790 558	-995 798
-----------------	-------------------	-----------------	-----------------

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se