allabrf.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kopparmölleparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Falken 4. Föreningens andel är 14,41 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar soprummet, gemensamma utrymmen på gården samt snöröjning..

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falken 4	2006	Helsingborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

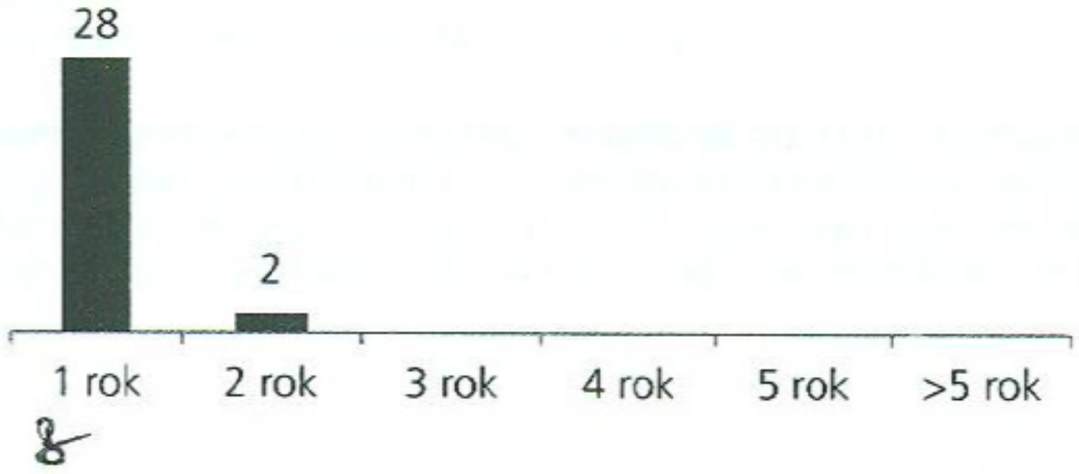
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 220 m², varav 1 220 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ytterdörrar	2012	Reparation av lås och kodlås
Fasadgrund	2012	Putslagning
Tak	2012	Regelbunden översyn av tak
Elcentral	2012	Elcentral klar, uppsäkrad
Underhåll	2012	Div. underhåll och småreparationer
Stambyte	2011 - 2012	Avslutat och färdigt
Ytterdörr	2011	Reparation av ytterdörrarna
Tak	2011	Översyn av taket och lagning av läckande takkupan
Fasad	2011	Putslagning av husfasad
Rondering	2011 - 2012	Rondering 2ggr/månad av vaktmästaren
Elcentral	2011 - 2012	Uppsäkring av elcentralen, färdigt i början av 2012

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster	2015-2018	Under upphandling

Förvaltning

Avtal

Medlemmar
Medlemslägenheter: 28 st.
Överlåtelser under året: 5 st.
Nyupplåtelser under året: 1 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

Styrelsen

Anne Lindén	Ledamot
Amrit Nagra	Ledamot
Ola Pålsson	Ledamot
Hugo Andrae	Ledamot
Christer Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	KPMG AB

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Övrig rondering av fastigheten av vaktmästare och fortlöpande underhåll genomfördes. En av föreningens två hyresrätter såldes under året och inbringande en del likviditet. Inget beslut har fattats om placering av denna. Fönstrens skick har utvärderats, och ett fönsterbyte ses nödvändigt inom en tvåårsperiod.

allabrf.se

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Städning entreprenad	0	1 675
El	2 265	3 214
Värme	26 100	32 505
Vatten	3 875	13 366
Extern revisor	14 500	15 000
Ränta	37 110	52 788
	83 850	**118 548**

HELSINGBORG den 19 / 5 2014

Hugo Andrae
Ledamot

Anne Lindén
Ledamot

Ola Pålsson
Ledamot

Amrit Nagra
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 6 2014
KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kopparmölleparken, org.nr 769613-9851

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kopparmölleparken för år 2013.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Brf Kopparmölleparkens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] 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 Brf Kopparmölleparken för år 2013.

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 beträffande 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 med 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Helsingborg den 2014-06-24

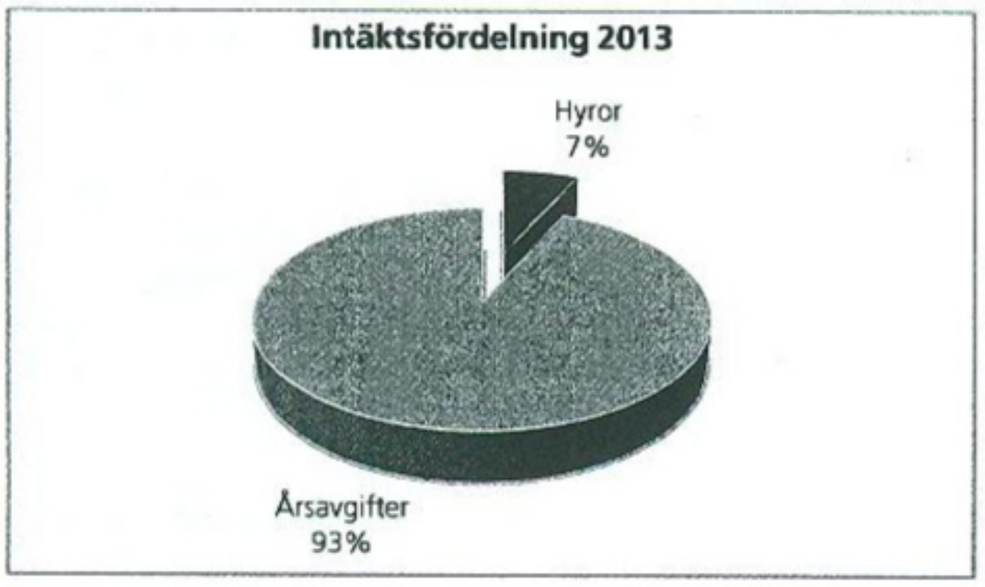
KPMG AB

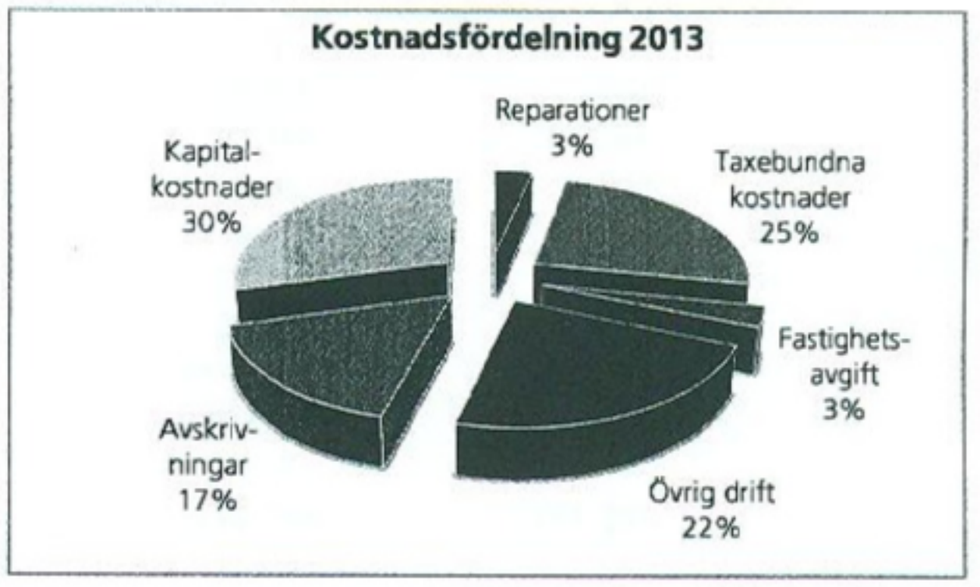
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga större underhållsarbeten är inplanerade.

Föreningens ekonomi
Under året löpte bindningstiden ut för ett av föreningens banklån. Villkoren förhandlades, och den högre ränterabatten kommer ge lägre kapitalkostnader under 2014.

Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 220 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	752	752	709	651
Hyror/m² hyresrättsyta	1 756	1 430	1 368	1 315
Lån/m² bostadsrättsyta	8 984	8 991	8 263	8 289
Elkostnad/m² totalyta	27	26	31	26
Värmekostnad/m² totalyta	157	151	160	184
Vattenkostnad/m² totalyta	37	35	32	30
Kapitalkostnader/m² totalyta	264	298	297	226

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-95 022
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-359 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 200
summa ansamlad förlust	**-500 791**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	**-500 791**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 007 682	1 041 287
Övriga rörelseintäkter		88	7 226
		1 007 770	**1 048 513**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-41 801	-39 716
Reparationer		-36 624	-47 850
Taxebundna kostnader		-273 002	-263 093
Övriga driftskostnader		-78 825	-71 235
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-36 300	-41 380
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-100 588	-86 569
Personalkostnader		-27 598	0
Avskrivningar		-182 797	-175 315
		-777 535	**-725 158**
RÖRELSERESULTAT		**230 235**	**323 355**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		683	348
Räntekostnader		-325 940	-368 348
		-325 257	**-368 000**
ÅRETS RESULTAT		**-95 022**	**-44 645**

allabrf.se

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	22 539 538	22 722 335
		22 539 538	**22 722 335**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**22 539 538**	**22 722 335**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 661	5 137
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	10 768	13 996
		13 432	**19 133**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		418 177	116 726
SBC klientmedel i SHB		712 969	508 476
		1 131 147	**625 202**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 144 579**	**644 336**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 684 117**	**23 366 670**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 009 656	12 708 332
Upplåtelseavgifter		198 676	0
Fond för yttre underhåll	Not 6	265 255	219 055
		13 473 587	**12 927 387**
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-405 770	-314 925
Årets resultat		-95 022	-44 645
		-500 792	**-359 570**
SUMMA EGET KAPITAL		**12 972 795**	**12 567 817**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 367 000	10 439 000
		10 367 000	**10 439 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	72 000	72 000
Leverantörsskulder		36 413	34 788
Skatteskulder		36 300	80 870
Övriga kortfristiga skulder		12 898	0
Upplupna kostnader	Not 8	83 850	118 548
Förutbetalda avgifter och hyror		102 860	53 647
		344 321	**359 853**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 684 117**	**23 366 670**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	10 565 000	10 565 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Brf Kopparmölleparken
769613-9851

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Stambyte	2,5%	2,5%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	940 658	928 329
Hyresintäkter	67 024	112 958
	1 007 682	**1 041 287**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	20 529	17 108
Städning entreprenad	19 950	19 330
Städning enligt beställning	0	2 800
Gemensamma utrymmen	308	0
Förbrukningsmateriel	1 014	478
	41 801	**39 716**
Reparationer		
Brf Lägenheter	5 466	0
Lås	210	4 888
VVS	0	5 063
Värmeanläggning/undercentral	18 369	775
Elinstallationer	0	37 124
Tak	1 613	0
Fönster	8 766	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 200	0
	36 624	**47 850**

allabrf.se

Not 2 Fortsättning	**2013**	**2012**
Taxebundna kostnader		
El	33 444	32 325
Värme	194 474	186 977
Vatten	45 084	43 790
	273 002	**263 093**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	8 772	8 657
Samfällighetsavgift	39 558	32 970
Kabel-TV	30 495	29 608
	78 825	**71 235**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**36 300**	**41 380**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	14 063	14 063
Föreningskostnader	600	600
Förvaltningsarvode	48 506	47 535
Administration	2 419	10 485
Konsultarvode	35 000	13 886
	100 588	**86 569**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	21 000	0
Sociala kostnader	6 598	0
	27 598	**0**
Avskrivningar		
Byggnad	160 352	160 352
Förbättringar	22 445	14 963
	182 797	**175 315**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**777 535**	**725 158**

allabrf.se

Not 3	**2013-12-31**	**2012-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 776 889	22 879 109
Nyanskaffningar	0	897 780
Utgående anskaffningsvärde	**23 776 889**	**23 776 889**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 054 554	-879 239
Årets avskrivningar enligt plan	-182 797	-175 315
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 237 351**	**-1 054 554**
Planenligt restvärde vid årets slut	**22 539 538**	**22 722 335**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 843 897	6 843 897
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 243 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	4 880 000
	15 400 000	**13 123 000**
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	15 400 000	13 080 000
Lokaler	0	43 000
	15 400 000	**13 123 000**

Not 4	**2013-12-31**	**2012-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	2 972	2 828
Kabel-TV	7 796	7 600
Samfällighetsavgift	0	3 568
	10 768	**13 996**

allabrf.se

Not 5
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	13 009 656	301 324	0	12 708 332
Upplåtelseavgifter	198 676	198 676	0	0
Fond för yttre underhåll	265 255	46 200	0	219 055
Summa bundet eget kapital	**13 473 587**	**546 200**	**0**	**12 927 387**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-405 770	-46 200	-44 645	-314 925
Årets resultat	-95 022	-95 022	44 645	-44 645
Summa ansamlad förlust	**-500 792**	**-141 222**	**0**	**-359 570**
Summa eget kapital	**12 972 795**	**404 978**	**0**	**12 567 817**

Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	219 055	179 686
Reservering enligt stadgar	46 200	39 369
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**265 255**	**219 055**

Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	2,170 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt lån
Swedbank	3,450 %	3 000 000	3 000 000	2014-09-25
Swedbank	2,710 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt lån
Swedbank	2,600 %	1 439 000	1 511 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		**10 439 000**	**10 511 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-72 000	-72 000	
		10 367 000	**10 439 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 079 000 kr.