

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-04. Extra stämma med anledning av revisior.

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 2025-06-30.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

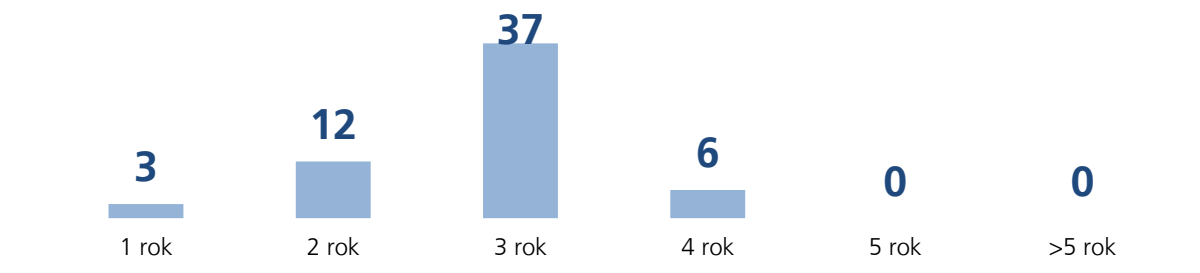
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1946.

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 m ²	2022-02-28
Kings Barbershop	30 m ²	2020-05-30
Salong Orange	30 m ²	2022-09-30
STOKAB	21 m ²	2034-12-31
Sounds English AB	68 m ²	2023-01-31

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
Kontinuerligt underhåll av hyreslägenheter.	2019	Kontinuerligt arbete
Byggt skiljevägg i Undercentralen hus 9.	2019	
Installerat fönster ventilation i källarförråd vid port 8.	2019	
Energideklaration inkl. radonmätning.	2019 - 2020	
Klottersanering	2019	Vid behov
Återplantering av Rosenmandelträd vid hus 10.	2019	
Nödbelysning i källare hus 9 och hus 10. Tätning av brandcellsgränser.	2019	
Injustering av radiatorer i lägenheter och övriga utrymmen.	2019 - 2020	Uppföljning 2020
Vissa åtgärder vid den gemensamma uteplatsen mellan hus 9 och hus 10	2019	
Brandskyddskontroll av öppna spisar i hus 10	2019	
Genomgång och åtgärder av ventilation i tvättstugor hus 9 och hus 10	2019	
Nya hydrotorkar i tvättstugorna hus 9 och 10	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Storstädning av trapphus i hus 9 och 10.	2020	2020
Spolning avloppsstammar	2020	2020
Systematisk brandskyddskontroll	2020	
Ombyggnad av källarförråd.	2020	måste omprioriteras senast 2020
Åtgärda fel efter genomförd garantibesiktning efter fönsterbyte och tilläggsisolering.	2020	Kontinuerligt arbete

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Driftia Förvaltning AB
Sophantering	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	MiraMax
Revisor	Next Revision i Gävle AB
Anslutningsavtal och Distributionsavtal för bredband, telefoni och fiberTV	Telenor
Trädgårds skötsel.	Kristina Bäck

Övrig information

Föreningen har två fastigheter, Kopparsticket 9 och Kopparsticket 10.

Kopparsticket 9, Grafiken 8-14, byggnads år 1945-1951. Arkitekt, Birger Lindberg. Byggmästare, Hans Wijkström.

Kopparsticket 10, Grafikvägen 16-22, byggnadsår 1945-1947. Arkitekt, Birger Lindberg. Byggmästare Sven Vilhelm Löfstad.

Föreningens ekonomi

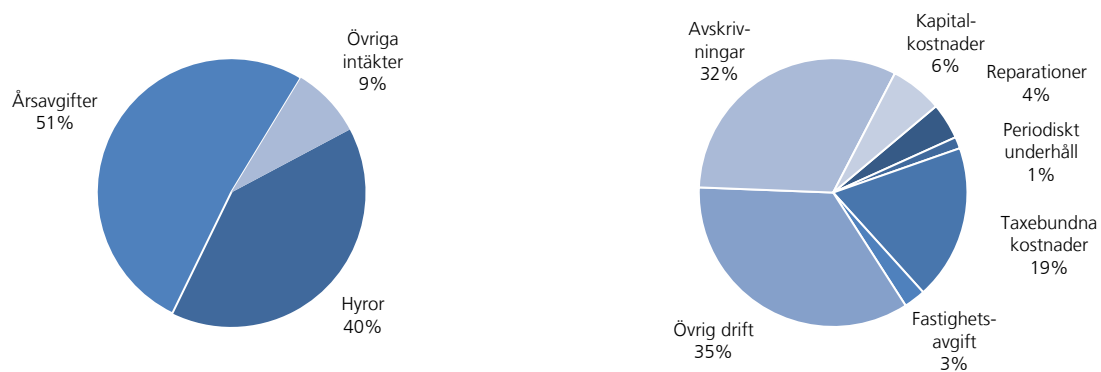
Föreningens ekonomi är stabil.

Styrelsen har bytt bank för föreningens lån till Handelsbanken. I samband med detta löstes ett av föreningens lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 892 935	2 984 243
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 144 326	3 147 151
Finansiella intäkter	93	86
Minskning kortfristiga fordringar	2 806	8 079
Medlemsinsatser	3 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	91 485	13 388
	7 038 710	3 168 704
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 604 749	3 081 522
Finansiella kostnader	263 127	178 490
Minskning av långfristiga skulder	4 400 000	1 000 000
	7 267 876	4 260 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 663 769	1 892 935
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-229 166	-1 091 308

*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 1 377 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 2019 har styrelsen underhållit och åtgärdat det som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

I båda husens källare har nödbelysning och nödutgångsskyltar monterats.

Båda husens tvättstugor har fått nya hydrotorkar och en genomgång av ventilationen har gjorts.

Energideklaration och radonmätning är genomförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	638	636	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 321	1 226	1 230	1 248
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 854	13 142	13 540	14 337
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	18	23
Värmekostnad/m ² totalyta	161	143	158	183
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	29	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	50	132	131
Soliditet (%)	67	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 070	-1 460	-1 424	-10 349
Nettoomsättning (tkr)	3 067	3 141	3 118	2 917

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	1 540 361	0	64 280 685
Upplåtelseavgifter	11 922 032	2 259 639	0	9 662 393
Fond för yttre underhåll	190 394	190 394	-172 208	172 208
S:a bundet eget kapital	77 933 472	3 990 394	-172 208	74 115 286
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 220 431	-190 394	-1 287 631	-16 742 406
Årets resultat	-1 070 521	-1 070 520	1 459 839	-1 459 839
S:a ansamlad förlust	-19 290 951	-1 260 914	172 208	-18 202 245
S:a eget kapital	58 642 521	2 729 480	0	55 913 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 070 521
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 030 037
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 394
summa balanserat resultat	-19 290 952

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

59 742
-19 231 210

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 066 839	3 141 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 487	6 090
Summa rörelseintäkter		3 144 326	3 147 151
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 105 190	-2 604 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 051	-362 528
Personalkostnader	Not 6	-133 509	-114 411
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 347 063	-1 347 063
Summa rörelsekostnader		-3 951 812	-4 428 586
RÖRELSERESULTAT		-807 487	-1 281 435
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 127	-178 490
Summa finansiella poster		-263 034	-178 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 070 521	-1 459 839
ÅRETS RESULTAT		-1 070 521	-1 459 839

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	86 232 853	87 574 673
Maskiner	Not 9	6 992	12 236
Summa materiella anläggningstillgångar		86 239 845	87 586 908
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 239 845	87 586 908
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 184 900	817 313
Summa kortfristiga fordringar		1 184 900	817 321
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		579 714	1 179 265
Summa kassa och bank		579 714	1 179 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 764 614	1 996 586
SUMMA TILLGÅNGAR		88 004 458	89 583 494

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 743 078	73 943 078
Fond för yttre underhåll	Not 11	190 394	172 208
Summa bundet eget kapital		77 933 472	74 115 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 220 431	-16 742 406
Årets resultat		-1 070 521	-1 459 839
Summa fritt eget kapital		-19 290 951	-18 202 245
SUMMA EGET KAPITAL		58 642 521	55 913 041
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 600 000	33 000 000
Leverantörsskulder		179 945	175 197
Skatteskulder		214 262	205 756
Övriga skulder		104 992	16 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	262 739	272 945
Summa kortfristiga skulder		19 361 938	33 670 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 004 458	89 583 494

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 618 064	1 600 832
Hyror bostäder	814 820	849 187
Hyror lokaler momspliktiga	318 935	360 520
Hyror lokaler	2 141	3 729
Hyror garage	121 450	121 637
Bredbandsintäkter	169 714	164 592
Värmeintäkter	22 371	27 238
Avgift andrahandsuthyrning	-758	13 218
Öresutjämning	101	108
	3 066 839	3 141 061

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	38 374	0
Försäkringsersättning	25 140	990
Återbäring försäkringsbolag	13 272	3 000
Övriga intäkter	701	2 100
	77 487	6 090

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	110 514	62 033
	Fastighetsskötsel beställning	2 963	6 601
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 280	69 505
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 284	4 618
	Snöröjning/sandning	185 243	141 307
	Städning entreprenad	70 085	67 846
	Städning enligt beställning	0	3 500
	Sotning	0	42 436
	Myndighetstillsyn	10 640	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 103
	Sophantering	3 256	0
	Gård	19 423	7 099
	Serviceavtal	0	2 109
	Förbrukningsmateriel	8 998	2 555
	Brandskydd	93 155	0
	Fordon	672	189
		547 513	414 900
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 190
	Hyseslägenheter	15 968	0
	Brf Lägenheter	0	799
	Lokaler	6 881	28 670
	Tvättstuga	14 485	8 513
	Sophantering/återvinning	3 220	6 963
	Källare	12 669	0
	Entré/trapphus	2 417	15 543
	Lås	3 576	20 455
	VVS	28 647	5 323
	Ventilation	0	3 062
	Elinstallationer	4 263	2 141
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 553	0
	Tak	6 334	0
	Mark/gård/utemiljö	32 220	0
	Skador/klotter/skadegörelse	33 873	22 236
	Vattenskada	11 708	0
		183 814	123 894
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	41 435	0
	Sophantering/återvinning	0	290 756
	Ventilation	18 307	35 093
	Elinstallationer	0	67 007
	Tak	0	329 425
	Mark/gård/utemiljö	0	107 325
		59 742	829 605
	Taxebundna kostnader		
	El	77 182	70 940
	Värme	592 184	507 632
	Vatten	86 287	101 226
	Sophämtning/renhållning	31 059	34 585
		786 712	714 384
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 817	47 291
	Tomträttsavgäld	194 000	194 000
	Kabel-TV	0	3 789
	Bredband	174 846	173 205
		416 663	418 285

Not 4 forts		2019	2018
	DRIFTKOSTNADER		
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	110 746	103 516
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 105 190	2 604 584
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 921	0
	Tele- och datakommunikation	9 091	9 027
	Juridiska åtgärder	98 287	40 908
	Inkassering avgift/hyra	2 925	3 825
	Hysesförluster	0	70 615
	Revisionsarvode extern revisor	14 228	14 428
	Föreningskostnader	16 129	15 484
	Fritids- och trivselkostnader	484	3 312
	Studieverksamhet	867	0
	Förvaltningsarvode	128 542	168 157
	Administration	6 859	6 972
	Korttidsinventarier	21 611	16 769
	Konsultarvode	57 832	5 880
	Tidningar facklitteratur	1 004	1 001
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 150
		366 051	362 528
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 500	92 500
	Sociala kostnader	24 009	21 911
		133 509	114 411
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	2019-12-31	2018-12-31
	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	-7 015 977	-5 674 158
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 341 820	-1 341 820
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 357 797	-7 015 977
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 232 853	87 574 673
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 081 000	33 310 000
	Taxeringsvärde mark	42 807 000	28 487 000
		79 888 000	61 797 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 800 000	59 200 000
	Lokaler	3 088 000	2 597 000
		79 888 000	61 797 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-13 983	-8 740
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 244	-5 244
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 227	-13 984
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 992	12 235
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	100 845	97 600
	Momsavräkning	0	6 043
	Klientmedel hos SBC	1 084 055	713 670
		1 184 900	817 313

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	172 208	655 208
	Reservering enligt stadgar	190 394	103 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-172 208	-586 000
	Vid årets slut	190 394	172 208

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,000 %	0	10 000 000	Löst
	Nordea	0,000 %	0	4 000 000	Löst
	Nordea	0,870 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-28
	Nordea	0,760 %	8 600 000	9 000 000	2020-01-29
	Handelsbanken	0,740 %	10 000 000	0	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		28 600 000	33 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 600 000	-33 000 000	
			10 000 000	0	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	21 768	15 869
	Avgifter och hyror	240 971	257 076
		262 739	272 945

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planerar styrelsen

- ett nytt cykelrum i hus 9 efter en om disposition av lokaler.
- spoling av avloppstammarna
- fortsatt arbete med våra rabatter och gemensamma uteplatsen

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 13/5 2020

Lillebror John Johansson
Ledamot



Eva Gunhild Jugas
Ledamot

Rune Lars Olof Karlberg
Ledamot



Johan Mathias Karlsson
Ledamot

Birgitta Nicolaisen
Gum Mona Birgitta Nicolaisen
Ledamot



Hans Peter Nicolaisen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2020




Andreas Stefansson
Extern revisor, *autoriserad*

Suppleanter:

Annika Hammar-Wiklund
Annika Hammar-Wiklund

Suppleant



Ulf Nyberg

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 2019.

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 2019-12-31 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 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 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, förfalskning, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

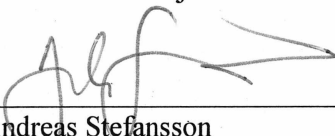
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 22 maj 2020



Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 628 000	1 618 064	1 600 800
Hyror bostäder	833 000	814 820	849 900
Hyror lokaler momspliktiga	379 000	318 935	237 000
Hyror lokaler	1 000	1 741	1 700
Hyror garage	121 000	121 450	121 800
Bredbandsintäkter	169 000	169 714	170 700
Värmeintäkter	17 000	22 371	16 800
Avgift andrahandsuthyrning	0	-758	4 600
Öresutjämning	0	101	0
Fakturerade kostnader	0	38 374	0
Försäkringsersättning	0	25 140	0
Återbäring försäkringsbolag	0	13 272	0
Övriga intäkter	0	1	0
	3 148 000	3 143 226	3 003 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	-110 514	-63 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-2 963	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-60 000	-21 280	-70 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-21 284	-11 000
Snöröjning/sandning	-85 000	-185 243	-85 000
Städning entreprenad	-72 000	-70 085	-69 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-2 000
Sotning	-5 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-10 640	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-1 000
Sophantering	0	-3 256	0
Gård	-100 000	-19 156	-1 000
Serviceavtal	-3 000	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-8 454	-7 000
Brandskydd	0	-93 155	-20 000
Fordon	0	-672	0
	-433 000	-546 702	-348 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-20 000
Hyseslägenheter	0	-15 968	-10 000
Brf Lägenheter	0	0	-1 000
Lokaler	0	-6 881	-5 000
Gemensamma utrymmen	-30 000	0	-5 000
Tvättstuga	0	-14 485	-5 000
Sophantering/återvinning	0	-3 220	0
Källare	0	-12 669	0
Entré/trapphus	0	-2 417	-10 000
Lås	0	-3 576	-10 000
VVS	0	-28 647	-125 000
Ventilation	-10 000	0	-20 000
Elinstallationer	0	-4 263	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 553	0
Tak	0	-6 334	0
Fasad	0	0	-5 000
Fönster	0	0	-5 000
Balkonger/altaner	0	0	-5 000
Mark/gård/utemiljö	0	-32 220	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-33 873	-10 000
Vattenskada	0	-11 708	0
	-90 000	-183 814	-241 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-60 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-41 435	0
Ventilation	0	-18 307	0
	-60 000	-59 742	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-74 000	-77 182	-67 000
Värme	-529 000	-592 184	-583 000
Vatten	-101 000	-86 287	-97 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-31 059	-30 000
Grovsopor	0	0	-10 000
	-740 000	-786 712	-787 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-47 817	-50 000
Tomträttsavgäld	-194 000	-194 000	-191 000
Bredband	-180 000	-174 846	-211 000
	-424 000	-416 663	-452 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-110 798	-110 746	-105 000
	-110 798	-110 746	-105 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 921	-1 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 091	-6 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-98 287	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 925	-2 000
Hysesförluster	-20 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 228	-15 000
Föreningskostnader	-16 000	-15 751	-15 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-484	-3 000
Studieverksamhet	0	-867	0
Förvaltningsarvode	-177 000	-128 542	-127 000
Administration	-20 000	-6 800	-5 000
Korttidsinventarier	-5 000	-21 611	-10 000
Konsultarvode	-10 000	-57 832	-50 000
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 004	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 270	-7 000
Övriga driftskostnader	-140 000	0	0
	-447 000	-365 614	-266 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-109 500	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-39 000	-24 009	-38 000
	-159 000	-133 509	-158 000
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	-3 813 798	-3 950 564	-3 807 000
RÖRELSERESULTAT	-665 798	-807 339	-803 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	93	0
Låneräntor	-330 000	-263 067	-330 000
Räntekostnader skattekonto	0	-51	0
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	-330 000	-263 034	-330 000
RESULTAT	-995 798	-1 070 373	-1 133 700

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