

Årsredovisning
för
Brf Kopparbjörken
769611-4797

Räkenskapsåret
2015

Handwritten signature and initials

Styrelsen för Brf Kopparbjörken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-07-29.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Valvbron 1 i Stockholms kommun 2004-11-10.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 866 kvm. Föreningen disponerar 44 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

32 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körytor samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är inte fastställda. Gemensamhetsanläggningen för ändamålet körytor kommer att bildas under 2016.

Servitut

Eventuellt kan servitut behöva bildas för ledningar avseende el, tele och kabel-TV som belastar fastigheten. Enligt en bestämmelse i detaljplanen får fastigheten inte stänglas in.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten belastas med halv fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2015 och därefter med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2015 uppgår till 27,3 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 67 200 tkr varav byggnadsvärde är 48 000 tkr och markvärde 19 200 tkr. Värdeår är 2005. Nytt taxeringsvärde kommer att gälla från 2016-01-01.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med WIAB avseende teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och jour. KEAB Service ansvarar för lokalvård. Avtal om hisservice finns med KONE. Herrängens Plåtslageri sköter takskotning. För snöröjning, halkbekämpning och skötsel av gräsmattor finns avtal med Stockholm Entreprenad/PEAB. För hämtning av returavfall, hushållssopor samt matavfall finns avtal med SITA och Trafikkontoret. Avtal för kabel-TV har tecknats med Comhem. Inspecta utför regelbunden kontroll av hissar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften för 2015 uppgår till 730 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar §8.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-06 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Kjell Petrén
Birgitta Gebelius
Arne Persson
Lars Erik Larsson
Anita Moberg

Suppleanter:

Jarl Johansson
Margareta Gadesund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisor

Per Söderblom, ordinarie
Åke Strand

Valberedning

Sven Olov Lundberg, sammankallande
Lage Andersson

M *all* *am* *35*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2016 ska vara oförändrad.

Föreningens stadgar har ändrats och godkänts på två efter varandra följande stämmor.

Två fastighetslån med förfallodatum 30 mars respektive 12 oktober har omförhandlats.

Spolning av stammar i alla lägenheter har genomförts under året.

Byte av låsanordningar i portar kommer att ske under 2016.

Dammlister i fönster i trapphusen kommer att bytas under 2016.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns det en 10-årig underhållsplan som sträcker sig fram till 2018 och som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

År 2016 och 2017 finns inga större planerade åtgärder eller investeringar.

Föreningens ekonomi

En extra amortering om 1 000 tkr kommer att göras 2016-03-30.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar om linjär avskrivning av fastigheten. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 936 tkr.

Föreningen har ett positivt kassaflöde, dvs inbetalningar från föreningens medlemmar är större än föreningens utbetalningar. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för sund ekonomi i föreningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (66) medlemmar. Under året har 6 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 971	2 886	2 823	2 828
Resultat efter finansiella poster (tkr)	97	-192	234	114
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	936	647	381	253
Soliditet (%)	68,83	68,67	68,58	68,38
Fastighetslån/kvm (kr)	9 574	9 639	9 705	9 769
Föreningens belåningsgrad (%)	30,76	30,93	31,02	31,23
Skuldränta (%)	2,38	3,01	3,44	3,52
Årsavgift/kvm (kr)	730	709	688	688

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Föreningens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 874 048
årets vinst	97 289
	2 971 337
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	140 000
tas i anspråk från fonden	-38 500
i ny räkning överföres	2 869 837
	2 971 337

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

Ap BE ann \$
35

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 970 868	2 886 091
Övriga rörelseintäkter		10 500	9 300
Summa rörelseintäkter		2 981 368	2 895 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-916 925	-897 395
Övriga externa kostnader	3	-188 457	-175 777
Styrelsearvoden och sociala kostnader	4	-53 318	-55 092
Avskrivningar	5, 6, 7	-838 498	-838 498
Summa rörelsekostnader		-1 997 198	-1 966 762
Rörelseresultat		984 170	928 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 479	3 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-893 360	-1 123 790
Summa finansiella poster		-886 881	-1 120 217
Resultat efter finansiella poster		97 289	-191 589
Årets resultat		97 289	-191 589

Ap OSL amn

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	118 252 296	119 061 296
Markanläggningar	6	23 604	49 354
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 242	14 990
Summa materiella anläggningstillgångar		118 287 142	119 125 640
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		118 309 142	119 147 640
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	826 484	884 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	84 130	77 680
Summa kortfristiga fordringar		910 614	962 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 113 226	361 469
Summa kassa och bank		1 113 226	361 469
Summa omsättningstillgångar		2 023 840	1 323 924
SUMMA TILLGÅNGAR		120 332 982	120 471 564

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 950 000	78 950 000
Fond för yttre underhåll		904 644	807 994
Summa bundet eget kapital		79 854 644	79 757 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 874 048	3 162 287
Årets resultat		97 289	-191 589
Summa fritt eget kapital		2 971 337	2 970 698
Summa eget kapital		82 825 981	82 728 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	36 757 762	37 011 762
Summa långfristiga skulder		36 757 762	37 011 762
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	254 000	254 000
Leverantörsskulder		108 738	102 963
Skatteskulder		54 076	53 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	332 425	320 775
Summa kortfristiga skulder		749 239	731 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 332 982	120 471 564

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

)
AB
AMM
3/5

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

Anläggningstillgångar

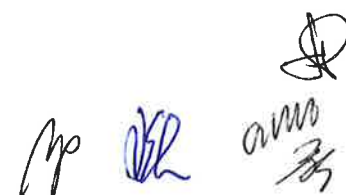
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier	5 år

Noter

Not Förändring av likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter bostäder	2 823 408	2 741 186
Hyror och övriga intäkter	164 439	157 778
Kostnader exkl avskrivningar	-2 052 060	-2 252 054
Förändring likvida medel från löpande verksamhet	935 787	646 910
Förändring fordringar/kortfristiga skulder	10 975	-4 004
Årets amorteringar	-254 000	-258 500
Aktiverade investeringar	0	-18 738
Årets förändring av likvida medel	692 762	365 668
	692 762	365 668
Likvida medel vid årets början	1 219 437	853 768
Likvida medel vid årets slut	1 912 198	1 219 437
Likvida medel		
Kassa	0	4 028
Handelsbanken	4 991	4 991
SBAB bank	1 108 236	352 450
Avräkningsfordran på Fastum	798 971	857 968
	1 912 198	1 219 437



Not 1 Rörelseintäkter

	2015	2014
Årsavgifter	2 823 408	2 741 186
Hyror garage/p-platser	147 460	144 905
Intäkter gästlägenhet	10 500	9 300
	2 981 368	2 895 391

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	25 470	24 802
Trädgårdsskötsel	15 625	15 625
Städning	64 300	64 296
Hyra av entrémattor	4 720	7 085
Snöröjning/sandning	65 720	67 570
Hisskostnader	59 535	57 746
Reparationer	39 316	46 520
Planerat underhåll	38 500	0
El	68 650	64 405
Värme	361 143	370 964
Vatten och avlopp	55 297	56 462
Avfallshantering	33 268	33 630
Försäkringskostnader	38 816	35 958
Kabel-tv	43 712	43 200
Förbrukningsmaterial	2 853	9 132
	916 925	897 395

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	27 324	26 752
Porto	2 752	3 440
Föreningsgemensamma kostnader	16 412	6 648
Revisionsarvode	6 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	88 059	82 312
Bankkostnader	2 000	2 500
Övriga poster	29 578	28 761
Datorkommunikation	10 084	10 614
Utbildning	6 248	8 750
	188 457	175 777

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'H' and 'AMM'.

Not 4 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Övriga arvoden	3 800	5 700
Sociala avgifter	5 518	5 392
	53 318	55 092

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	80 900 000	80 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 900 000	80 900 000
Ingående avskrivningar	-1 838 704	-1 029 704
Årets avskrivningar	-809 000	-809 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 647 704	-1 838 704
Redovisat värde mark	40 000 000	40 000 000
Utgående värde mark	40 000 000	40 000 000
Utgående redovisat värde	118 252 296	119 061 296
Bokfört värde byggnader	48 000 000	48 000 000
Bokfört värde mark	19 200 000	19 200 000
	67 200 000	67 200 000

Not 6 Markanläggningar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	257 500	257 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 500	257 500
Ingående avskrivningar	-208 146	-182 396
Årets avskrivningar	-25 750	-25 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 896	-208 146
Utgående redovisat värde	23 604	49 354

AP
am
33

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	18 738	
Inköp		18 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 738	18 738
Ingående avskrivningar	-3 748	
Årets avskrivningar	-3 748	-3 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 496	-3 748
Utgående redovisat värde	11 242	14 990

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
22 aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB, 556730-0883	22 000 22 000	22 000 22 000

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	27 513	26 808
Avräkningskonto förvaltare	798 971	857 968
	826 484	884 776

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	32 548	27 967
Kabel TV	11 178	10 928
Snöröjning	3 125	3 125
Prognosstyrning	14 941	14 926
Ekonomisk förvaltning	20 984	20 734
Datakommunikation	1 354	0
	84 130	77 680

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AP", "ER", and "amw BS".

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 932 000	50 018 000	807 994	3 162 287	-191 589
Disposition av föregående års resultat:			96 650	-288 239	191 589
Årets resultat					97 289
Belopp vid årets utgång	28 932 000	50 018 000	904 644	2 874 048	97 289

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,04	2018-03-30	4 819 500	4 945 500
Stadshypotek	1,14	2018-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,98	2016-03-30	11 500 000	11 500 000
SBAB	1,39	2019-09-18	7 692 262	7 820 262
SBAB	1,65	2019-12-13	8 000 000	8 000 000
Avgår kortfristig del av lån			-254 000	-254 000
			36 757 762	37 011 762

Förfaller senare än ett men inom fem år - 1 016 000 kr
Förfaller senare än fem år - 35 741 762 kr

MP *AK* *and* *89*

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	14 072	13 925
Förutbetalda avgifter och hyror	238 324	208 582
Städning	5 358	5 358
Matthyra	0	1 181
Värme	51 382	59 734
El	6 506	7 176
Snöröjning	15 459	12 889
Avfallshantering	1 324	1 330
Vatten	0	10 600
	332 425	320 775

Stockholm den 29 april 2016



Kjell Petré



Birgitta Gebelius



Arne Persson



Lars Erik Larsson



Anita Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats

den 29/4 2016



Per Söderblom
Revisor

