

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kopparn 5 får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under 2012 fram till ordinarie stämma bestått av Ordinarie styrelseledamöter

Åsa Kalmér, ordförande
Jens Liif, ledamot
Jörgen Hjerdt, ledamot
Hans Åberg, ledamot
Ulf Mårtensson, ledamot

Styrelsesuppleanter

Kristina Mårtensson
Lars Blomström

För tiden 2012-05-28--2012-12-31

Ordinarie styrelseledamöter

Åsa Kalmér, ordförande
Jens Liif, ledamot (avgick 2012-12-13 pga flytt)
Hans Åberg, ledamot
Ulf Mårtensson, ledamot

Styrelsesuppleanter

Kristina Mårtensson
Lars Blomström
Maria Henoch
Alfred Alfred

Ordinarie revisor

Auktoriserad revisor Per Engzell

Förtroendevald revisor

Anders Torgander

Revisorsuppleant

Auktoriserad revisor Jan-Ove Brandt

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har under året haft en ordinarie stämma och en extrastämma för att behandla möjligheten att bygga balkonger.

Inga motioner behandlades på ordinarie stämman.

Under verksamhetsåret har ett omfattande renoveringsarbete genomförts i huset:

- * alla fönster har har renoverats och målats
- * källargången har snyggats upp och lagats
- * soprummet har fräschats upp och sortering av matavfall inletts
- * ljusarmatur har bytts i källaren

- * undercentral för värmen har bytts
- * fläktar i både gatu- och gårdshuset har bytts ut
- * nya utemöbler har inhandlats till gården
- * gården har röjts och nya växter har planterats
- * ny ytterdörr till gården
- * en balkonggrupp har efter stämmobeslut inlett projektering av balkonger
- * ett antal medlemmar har beställt nya ytterdörrar till sina lägenheter
- * ett snabbare bredband har utretts och beställts
- * fasaden mot gatan har lagats och målats
- * lampor i trapphuset har renoverats
- * rörelsedetektorer på de båda vindarna har installerats
- * införskaffat ny skrapmatta innanför porten och ny torkmatta fram till hissen
- * installerat ny takvärme

Fastigheten

Föreningen bildades 1989-10-09 och registrerades med namnet Brf Kopparn 5

Föreningen är ägare till fastigheten Stockholm Kopparn 5 som förvärvades 2011-06-15.

Byggnaden uppfördes 1929.

I fastigheten finns 25 bostadslägenheter varav 23 är upplåtna med bostadsrätt och 2 är upplåtna med hyresrätt.

Den totala boytan är 2 203 kvm fördelat enligt följande:

1 RoK, 3 st	112
2 RoK, 7 st	554
3 RoK, 6 st	480
4 RoK, 9 st	1 057
	2 203

Utöver bostäder finns 1 lokal, 52 kvm, samt 1 förråd, 14 kvm, för uthyrning.

Markarealen är 899 kvm.

Ekonomi

Taxeringsvärden

Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen år 2010 (Hyreshus) har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde

	Byggnad	Mark	Tax.värde
Bostäder	19 800 000	24 800 000	44 600 000
Lokaler	242 000	0	242 000
Summa	20 042 000	24 800 000	44 842 000

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fr.o.m. 2011-06-15 fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring

Administration

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Lyran Konsulttjänst.

Löner och arvoden

Under året har styrelsearvoden betalats ut med 28 000 kronor enligt stämmobeslut 2011.

Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %		Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
Stadshypotek 848173	3,39		7 600 000	2014-03-01	3 000 000	4 600 000
Stadshypotek 797589	4,14		2 400 000	2016-06-01	0	2 400 000
Stadshypotek 797590	3,45		2 500 000	2013-06-01	0	2 500 000
			12 500 000		3 000 000	9 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld (planerad amortering år 2013), kronor

0

Redovisas som långfristig skuld, kronor

9 500 000

Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 14 500 000 kr

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under april 2013 har det vilande dotterbolaget Visionsbolaget 2855 AB unt Fastighetsbolaget Kopparn 5 AB org nr 556819-7759 likviderats.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-78 261
Årets resultat före fondförändring	74 820
Fondavsättning enligt stadgarna	-165 375
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 507
Summa underskott	-141 309

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-141 309
	-141 309

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 408 232	744 400
Övriga intäkter		3 925	0
		1 412 157	744 400
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	-57 369	-53 000
Underhåll	2	-27 507	-83 524
Driftskostnader	3	-577 093	-290 100
Övriga externa kostnader	4	-97 314	-61 641
Personalkostnader	5	-60 212	-25 760
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-157 466	-55 000
		-976 960	-569 910
Rörelseresultat		435 196	174 490
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 297	0
Räntekostnader		-376 673	-252 751
Resultat efter finansiella poster		74 820	-78 261
Årets resultat		74 820	-78 261

Tillägg till resultaträkningen (enligt föreslagen disposition)

Avsättning till underhållsfond		-165 375	-83 500
lanspråktagande av underhållsfond		27 507	83 524
Förändring av underhållsfond		-137 868	0
Resultat efter fondförändring		-63 048	-78 261

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	36 975 985	35 095 735
Mark	7	43 187 936	43 187 936
Maskiner och inventarier	8	4 705	5 293
		80 168 626	78 288 964
Summa anläggningstillgångar		80 168 626	78 288 964
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 200	4 807
Övr. kortfristiga fordringar, Skattekonto		27 406	0
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	9	31 857	25 333
		61 463	30 140
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
SBAB Sparkonto		2 016 296	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		363 616	7 220 996
Summa omsättningstillgångar		2 441 375	7 251 136
SUMMA TILLGÅNGAR		82 610 001	85 540 100

3

Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		71 469 224	71 469 224
Upplåtelseavgifter		991 998	1 070 398
Föreningens underhållsfond		137 868	0
		72 599 090	72 539 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-78 261	0
Årets resultat		74 820	-78 261
Avsättning till underhållsfond		-165 375	-83 524
lanspråktagande av underhållsfond		27 507	83 524
		-141 309	-78 261
Summa eget kapital		72 457 781	72 461 361
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	11	9 500 000	9 500 000
		9 500 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		419 292	135 005
Skatteskuld		40 745	4 050
Övriga kortfristiga skulder		0	3 000 000
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	12	192 182	439 684
		652 219	3 578 738
Summa skulder		10 152 219	13 078 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 610 001	85 540 100
Ställda säkerheter	13		
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		14 500 000	14 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bokslutskommentarer och noter

Väsentliga redovisningsprinciper

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd .

Resultaträkningen

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Balansräkningen

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Materiella anläggningstillgångar

Redovisning av fastighetssköp via bolag har redovisats enligt FAR SRS RedU 9 alternativ 2, varvid försäljningen av fastigheten kan jämföras med en utdelning som enligt BFNAR 2003:3 (1) ska ses som en återbetalning av investeringen i aktierna, om det är uppenbart att det är en återbetalning.

Posten Aktier i dotterföretag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen, och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Utgifter som utgör förbättring av fastigheten samt utgifter för eftersatt underhåll läggs till anskaffningsvärdet på fastigheten och skrivs av enligt plan. Andra utgifter som avser reparation och underhåll redovisas direkt i resultaträkningen.

Det ursprungliga anskaffningsvärdet på byggnaden skrivs av enligt progressiv plan på 80 år med en årlig uppräkningsgrad med 3 procent på avskrivningsbeloppet.

För aktiverade utgifter för förbättring av fastigheten samt eftersatt underhåll tillämpas individuella avskrivningsplaner. Avskrivningsplanerna påbörjas i samma månad som arbetet slutförts. Dessa avskrivningsplaner avspeglar den förväntade ekonomiska livslängden på den genomförda förbättringsåtgärden och ser ut enligt följande:

Låsbyte	10 år
Fasader	10 år
Källargång	10 år
Fönster	10 år
Renov. Badrum HR	20 år
Soprum	10 år
Gårdsdörr	10 år
Undercentral	20 år
Tidur	10 år
Takfläktar	25 år

Eget kapital

Som bundet eget kapital redovisas medlemsinsatser, upplåtelseavgifter samt föreningens underhållsfond.

Som insatskapital redovisas inbetalda insatser från medlemmar i enlighet med insats som belöper för respektive lägenhet enligt den beräkning som gjordes i den ekonomiska plan som registrerades av Bolagsverket den 2011-06-14.

A

Som upplåtelseavgift redovisas mellanskillnaden mellan försäljningspris på lägenheter till medlemmar som köpt lägenhet som varit hyresrätt i föreningens regi minskat med de kostnader som varit förknippade med försäljningen.

Avsättning till föreningens underhållsfond görs med ett belopp som motsvarar årets budgeterade kostnader för planerat underhåll som inte anses ha sådana egenskaper att de läggs till anskaffningsvärdet på fastigheten (se beskrivning ovan under avsnittet materiella anläggningstillgångar). Motsvarande belopp redovisas som en belastning av fritt eget kapital och som en disposition inom eget kapital. Lanspråktagande av föreningens underhållsfond görs med ett belopp som motsvarar årets faktiska kostnader för planerat underhåll i resultaträkningen. Motsvarande belopp redovisas som en ökning av fritt eget kapital som en disposition inom eget kapital.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Belopp i kr om inget annat anges		
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 215 984	604 112
Hyror, bostäder	139 748	111 850
Hyror lokaler	42 000	22 750
Hyror förråd	10 500	5 688
	1 408 232	744 400

Not 2 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	60 613	22 110
Lägenheter	-28 140	28 750
Tvättstugan	9 018	0
Hissen	2 969	0
VA/Sanitet	0	1 469
Utemiljö	12 909	927
	57 369	53 256
Nedlagda underhållskostnader		
OVK besiktning	0	63 388
Golvbrunnar	18 000	0
Brandtätning	7 046	0
Radiatorer i badrum m fönster	2 461	0
Storstädning	0	20 136
	27 507	83 524

Not 3 Driftskostnader

Ei	71 489	32 486
Fjärrvärme	304 202	140 807
Hiss service/besiktningar	3 441	2 482
Vatten	42 034	20 764
Sophämtning	19 420	11 510
Grovsopor	15 008	17 216
Grovsopor/tidningar	5 532	2 195
Fastighetsskötsel enl avtal	27 500	15 000
Försäkringspremier	46 760	22 220
Medlemsaktiviteter	1 121	3 931
Hyresgästföreningen	0	417
Kabel-TV	4 040	2 131
Fastighetsavgift	36 545	18 942
	577 093	290 100

A

Not 4 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	20 626	4 264
Förbrukningsmateriel	6 316	1 495
Kontorsmateriel o trycksaker	235	0
Arvode auktoriserad revisor	15 000	15 000
Arvode ekonomisk förvaltning	36 824	23 883
Övriga förvaltningskostnader	1 499	14 382
Konsultarvoden	15 031	0
Bankkostnader	1 784	2 618
	97 314	61 641

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	28 000	14 000
Revisionsarvode internt	2 000	0
Resursperson	18 000	6 375
Sociala kostnader	12 212	5 385
	60 212	25 760

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	104 706	52 000
Låsbyte	3 040	3 040
Källargång	4 565	0
Fönster	29 020	0
Renov badrum HR	9 375	0
Soprum	2 339	0
Gårdsdörr	3 832	0
Tidur	588	588
	157 466	55 628

Not 7 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnader	20 042 000	20 042 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	34 902 121	0
Låsbyte	30 404	0
Källargång	30 750	0
Renov badrum lgh 17	187 500	0
Mark	43 187 936	0
	78 338 711	0

Årets anskaffning

Byggnader	31 250	34 902 121
Låsbyte	0	30 404
Källargång	0	30 750
Renov badrum lgh 17	0	187 500
Mark	0	43 187 936
Källargång tillkommande arbeten	47 500	0
Fasader	841 408	0
Fönster	580 406	0
Soprum	46 786	0
Gårdsdörr	65 684	0
Undercentral	276 625	0
Takfläktar	128 719	0
	2 018 378	78 338 711

Summa anskaffningsvärden	80 357 089	78 338 711
--------------------------	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-52 000	0
Låsbyte	-3 040	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-55 040	0
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	-104 706	-52 000
Låsbyte	-3 040	-3 040
Källargång	-4 565	0
Fönster	-29 020	0
Renov badrum lgh 17	-9 375	0
Soprum	-2 339	0
Gårdsdörr	-3 832	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-156 878	-55 040
Pågående arbeten		
Stambyte	18 750	0
Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	34 776 665	34 850 121
Planenligt restvärde Låsbyte	24 323	27 364
Planenligt restvärde Fasader	841 408	0
Planenligt restvärde Källargång	73 685	30 700
Planenligt restvärde Fönster	551 386	0
Planenligt restvärde Renov badrum	178 125	187 500
Planenligt restvärde Soprum	44 447	0
Planenligt restvärde Gårdsdörr	61 852	0
Planenligt restvärde Undercentral	276 625	0
Planenligt restvärde Takfläktar	128 719	0
Planenligt restvärde Stambyte	18 750	0
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	43 187 936	43 187 936
Planenligt restvärde vid årets slut	80 163 921	78 283 671

Not 8 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tidur	5 881	0
Årets anskaffningar		
Tidur	0	5 881
Summa anskaffningsvärden	5 881	5 881
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Tidur	-588	0
Årets avskrivning enligt plan		
Tidur	-588	-588
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 176	-588
Planenligt restvärde Tidur vid årets slut	4 705	5 293

Not 9 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	10635	8 334
Förutbetald fastighetsförsäkring	21222	16 999
	31 857	25 333

Not 10 Eget kapital

	Bundet			Fritt		
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Underhålls-fond
Vid årets början	71 469 224	1 070 398	0	0	-78 261	0
Utgifter för iordningsställande av tidigare hyresrätt för försäljning		-78 400				
Disposition av föreg. års resultat				-78 261	78 261	
Avsättning till underhållsfond			165 375			-165 375
lanspråktagande ur fond			-27 507			27 507
Årets resultat					74 820	
Vid årets slut	71 469 224	991 998	137 868	-78 261	74 820	-137 868

Not 11 Långfristiga skulder

Stadshypotek, villkorsändras inom 1 år	2 500 000	4 600 000
Stadshypotek, villkorsändras inom 2-5 år	7 000 000	2 500 000
Stadshypotek, villkorsändras efter 5 år	0	2 400 000
	9 500 000	9 500 000

Not 12 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupen el, fjärrvärme, grovsopor , reparationer	62 035	53 278
Upplupna kostnader avseende arbete på fastigheten	33 156	247 000
Upplupen kostnad avseende likvidation av Kopparn 5 AB	31 250	0
Upplupna sociala avgifter	4 631	4 631
Upplupna räntor fastighetslån	6 498	13 522
Förutbetalda hyror och avgifter	39 612	106 253
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	192 182	439 684

12

Not 13 Ställda säkerheter

För fastighetslån:
Ställda pantar

14 500 000

14 500 000

Stockholm 2013 - 05 - 05

Asa Kalmer

Hans Åberg

Ulf Mårtensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2013 - 05 - 07

Anders Torgander
Förtroendevald revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor