

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Kopparn 5**

716421-1406

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Kopparn 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2014.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Stockholm Kopparn 5 som förvärvades den 16 maj 2011.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus uppfört 1929 i 5 våningar med totalt 25 bostadslägenheter, varav 2 är hyresrätter, samt 2 lokaler. Den totala boytan är 2 203 kvm och lokalytan 66 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom intresseorganisationens Bostadrätterna gruppavtal med Moderna Försäkringar. Försäkringen omfattar även styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för bostadsrättshavarna.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift betalades med 1 315 kr per lägenhet under 2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 56 894 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 894 000 kr och markvärde 34 000 000 kr. Lokalerna är taxerade till 294 000 kr. Värdeår är 1960.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 dec 2019.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst m.m. med FT Drift AB. Det nuvarande avtalet har löptid till och med den 31 mars 2018.

Under året har föreningen haft ett serviceavtal för hissen med S:t Eriks Hiss AB.

Städning av trapphus och källare sker genom avtal med Antartic Städ Center AB.

#### Bredband och kabel-tv

Föreningen har ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget om fiberanslutning till huset med internetanslutning 100/100 Mbit/s distribuerat till varje bostadslägenhet. Gruppavtalet omfattar även IP-telefoni (exkl samtalsavgifter) för de hushåll som önskar detta. För detta debiteras varje bostadsrättslägenhet 165 kr/mån utanför årsavgiften.

Mot en reducerad tilläggsavgift till Bredbandsbolaget kan användaren erhålla utökad bandbredd eller teckna prisplan för lägsta möjliga samtalskostnader. Även IP-tv kan beställas från Bredbandsbolaget.

Föreningen har vidare ett gruppavtal med Comhem om kabel-tv med möjlighet till extratjänster såsom bredband och IP-telefoni distribuerat genom fastighetsnätet.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 14 juni 2011.

#### Antalet anställda

Från och med 1 februari 2017 har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 613 kr/kvm boyta per år.

#### Fond för yttre underhåll

Omföring till fond för yttre underhåll sker enligt den upprättade underhållsplanen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelsen, revisor och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2017 och efterföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

<u>Ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Åsa Kalmér	Ordförande	Stämman 2017 (2 år)
Björn Königsson	Vice ordförande	Stämman 2016 (2 år)
Kristina Mårtensson	Sekreterare	Stämman 2016 (2 år)
Hans Åberg	Ledamot	Stämman 2017 (2 år)
Per Liliequist	Ledamot	Stämman 2017 (1 år)

#### Suppleanter

Johanna Rane

Stämman 2017 (1 år)

I tur att avgå eller omväljas är ledamöterna Björn Königsson och Kristina Mårtensson. Suppleanten Johanna Rane har lämnat sitt uppdrag den 3 februari 2018.

#### Revisor

Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman 2017 (1 år)
-------------	----------------------	---------------------

#### Valberedning

Eva Bergström	Sammanställande	Stämman 2017
Sven von Haslingen		Stämman 2017
Marie Öhrn		Stämman 2017

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna Kalmér, Königsson, Mårtensson och Åberg, två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Samarbetet med grannföreningarna fortsatte väl under våren hade vi en gemensamt planerad och genomförd energirådgivning med Kopparn 12 och till sommaren kunde vi dela såväl engagemang som arbetskostnader med Kopparn 9 för utbyte av plåtarna på muren och ommålning av smidesstaketet mellan fastigheterna.

Vårt gamla hissmaskineri började krångla med återkommande utlösta säkringar men även missljud som fortplantade sig i huset, och vi renoverade därför hissmotorn med byte av motorlager och kutsar. Enligt S:t Eriks Hiss, som vi har serviceavtalet med, bör det förlänga livslängden med ytterligare kanske fem år.

Enligt tidigare stämmobeslut om möjlighet till uppsättning av fönstermarkiser på översta våningsplanet har avtal tagits fram för tecknande med berörda bostadsrättshavare. Vidare har styrelsen har antagit de större intresseorganisationernas förslag till riktlinjer för andrahandsupplåtelse såsom föreningens policy.

Några medlemmar inkom med önskemål om att få undersöka möjligheten att bygga eldstäder med anslutning till enskilda rökkanaler, och styrelsen ställde sig positiv till sådan projektering på medlemmarnas egen bekostnad.

Föreningen håller numera all dokumentarkivering i huset, och för detta anskaffade vi ett brandskyddat skåp som placerats i nedre källaren.

Källaren och nedre källaren fick sig en ordentlig uppfräschning genom ommålning av dörrar och väggar och golven slipades och förseglades med primer. Allt i husets egen regi.

Styrelsen gjorde vidare en upphandling av målningsrenovering av trapphuset, baserad på det tidigare åtgärdsförslaget av bebyggelseantikvarie Vicki Wenander, och vi kunde småningom med allt större entusiasm se gamla dekormålningar bli som nya och tidigare okända målningar i portalen mot hisshallen kunde återvinnas samtidigt som väggar och snickerier återgick till en mer tidsanpassad färgsättning. Trapphusrenoveringen avslutades 2018.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid utgången av 2017 39 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 2 medlemmar utträtt ur föreningen vid en överlåtelse. Bostadsrätten omsattes till kvadratmeterpriset 91 140 kr. Föreningen har under året eller delar av året haft fyra godkända andrahandsupplåtelser av bostadsrättslägenheter.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 551	1 562
Resultat efter finansiella poster	-127	-542
Avskrivningar	-585	-585
Resultat exkl avskrivningar	458	40
Soliditet, %	86,93	86,95
Skuldränta, %	0,91	1,71
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 766	4 766
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	613	613

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i relation till de genomsnittliga fastighetslånen.

### Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total bostadsyta i föreningens fastighet.

### Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsytan i föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 832 125	991 998		-1 270 956	-542 285	<b>72 010 882</b>
Disposition av föregående års resultat:			17 799	-560 084	542 285	<b>0</b>
Årets resultat					-127 314	<b>-127 314</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>72 832 125</b>	<b>991 998</b>	<b>17 799</b>	<b>-1 831 040</b>	<b>-127 314</b>	<b>71 883 568</b>

Beloppet för Medlemsinsatser fördelar sig på Inbetalda insatser 71 469 224 kr och Kapitaltillskott för balkonger 1 362 901 kr.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 831 040
årets förlust	-127 314
	<b>-1 958 354</b>

behandlas så att	
omföring till fond för yttre underhåll	263 030
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-65 000
i ny räkning överföres	-2 156 384
	<b>-1 958 354</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 550 676	1 561 795
Övriga rörelseintäkter		10 187	12 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 560 863</b>	<b>1 574 469</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-819 974	-1 156 287
Övriga externa kostnader	4	-138 252	-120 618
Personalkostnader	5	-47 216	-70 194
Avskrivningar	6	-584 598	-584 598
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 590 040</b>	<b>-1 931 697</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-29 177</b>	<b>-357 228</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 137	-185 113
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 137</b>	<b>-185 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-127 314</b>	<b>-542 285</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-127 314</b>	<b>-542 285</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	81 497 808	82 082 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 497 808</b>	<b>82 082 406</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 497 808</b>	<b>82 082 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	647 003	213 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 737	19 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>683 740</b>	<b>232 496</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		508 650	506 071
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>508 650</b>	<b>506 071</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 192 390</b>	<b>738 567</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 690 198</b>	<b>82 820 973</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		73 824 123	73 824 123
Fond för yttre underhåll		17 799	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 841 922</b>	<b>73 824 123</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 831 040	-1 270 956
Årets resultat		-127 314	-542 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 958 354</b>	<b>-1 813 241</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 883 568</b>	<b>72 010 882</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 500 000	10 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		71 678	53 016
Skatteskulder		3 387	3 503
Övriga skulder		21 074	1 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	210 491	252 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>306 630</b>	<b>310 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 690 198</b>	<b>82 820 973</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-127 314	-542 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		584 598	584 598
Förändring skatteskuld/fordran		2 383	-36 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>459 667</b>	<b>6 109</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 448	3 964
Förändring av leverantörsskulder		22 048	-56 210
Förändring av kortfristiga skulder		-25 395	25 576
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>438 872</b>	<b>-20 561</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>438 872</b>	<b>-20 561</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		715 943	736 504
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 154 815</b>	<b>715 943</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar och ombyggnationer	10 - 30 år
Inventarier	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 276 764	1 290 108
Hysesintäkter, bostäder	162 732	159 127
Hyror lokaler	42 000	42 000
Kabel-TV och bredband	45 540	45 540
Hysesint, övr objekt ej moms	23 640	25 020
	<b>1 550 676</b>	<b>1 561 795</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2017	2016
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	34 069	32 422
Städning	37 365	0
Trädgårdsskötsel	5 041	2 172
Hisskostnader	5 027	6 898
Besiktningkostnader	0	4 375
Övriga serviceavtal	7 798	0
Fastighetsel	38 476	48 755
Fjärrvärme	305 495	306 979
Vatten och avlopp	50 496	38 473
Avfallshantering	28 116	27 564
Fastighetsförsäkring	36 490	31 462
Kabel-tv	4 145	5 111
Bredband	49 500	49 500
Förbrukningsinventarier	18 941	7 497
Förbrukningsmateriel	8 070	4 409
	<b>629 029</b>	<b>565 617</b>

### Reparationer

Reparation tvättstuga	5 642	8 541
Reparation hissar	9 672	726
Trädgård och utemiljö	0	12 364
Övriga löpande reparationer	33 443	136 265
	<b>48 757</b>	<b>157 896</b>

### Periodiskt underhåll

Underhåll källarutrymmen	16 680	0
Underhåll trapphus	62 500	0
Underhåll hissar	44 313	0
Underhåll tvättstuga	0	432 774
Övrigt planerat underhåll	18 695	0
	<b>142 188</b>	<b>432 774</b>

### Summa driftkostnader

**819 974**                      **1 156 287**

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetskatt	2 935	2 940
Fastighetsavgift	32 875	31 705
Porto	540	755
Föreningsgemensamma kostnader	0	3 165
Revisionsarvode	16 250	15 000
Ekonomisk förvaltning	56 127	48 817
Bankkostnader	1 537	1 959
Konsultarvoden	19 200	0
Övriga poster	8 788	16 277
	<b>138 252</b>	<b>120 618</b>

### Not 5 Personalkostnader

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvode	35 000	32 361
Lön trapphusstädare	1 640	22 310
Bilersättning	0	185
Sociala avgifter	10 576	15 338
	<b>47 216</b>	<b>70 194</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	41 072 507	41 072 507
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 072 507</b>	<b>41 072 507</b>
Ingående avskrivningar	-2 178 037	-1 593 439
Årets avskrivningar	-584 598	-584 598
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 762 635</b>	<b>-2 178 037</b>
Redovisat värde mark	43 187 936	43 187 936
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>43 187 936</b>	<b>43 187 936</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 497 808</b>	<b>82 082 406</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 894 000	22 894 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	<b>56 894 000</b>	<b>56 894 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	836	3 335
Avräkningskonto förvaltare	646 167	209 872
	<b>647 003</b>	<b>213 207</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	8 250	8 250
Fastighetsförsäkring	12 726	11 039
Ekonomisk förvaltning	11 281	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 480	0
	<b>36 737</b>	<b>19 289</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 212403	0,85	2018-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 85056	0,85	2018-03-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 212410	0,85	2018-03-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 212408	0,85	2018-03-01	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek 212410	0,85	2018-03-01	2 600 000	2 600 000
			<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	7 190	11 964
Styrelsearvoden	0	35 001
Sociala avgifter	0	10 467
Revision	16 000	15 000
Fastighetsel	4 377	3 408
Fjärrvärme	46 324	44 595
Vatten- och avlopp	0	8 114
Övriga upplupna kostnader	2 840	12 952
Förutbetalda avgifter och hyror	133 760	110 804
	<b>210 491</b>	<b>252 305</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens lån sattes 2018-03-01 om till oförändrade villkor, STIBOR 3 mån + 0,85 %. Nästa datum för ändring av villkoren är 2019-03-01.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000
	<b>14 500 000</b>	<b>14 500 000</b>

Stockholm 2017

Åsa Kalmér

Björn Königsson

Kristina Mårtensson

Hans Åberg

Per Liliequist

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell  
Auktoriserad revisor