

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kopparskölden i Järfälla

Org.nr: 769613-5438

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kallhäll 6:164 i Järfälla kommun. På fastigheten har 1962 uppförts ett flerfamiljshus i tre våningar med källare.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4.803 m². Taxeringsvärdet är 35 021 tkr, varav byggnadsvärdet är 25 021 tkr och markvärdet 10 000 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	56	3 683
Lokaler (inkl. förråd)	1	13
Bilplatser	45	
Summa	102	3 696

Av föreningens 56 bostadslägenheter är 49 st upplåtna med bostadsrätt och 7 st upplåtna med hyresrätt per 2013-12-31. Tre lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Fastighetsadresser

Kopparvägen 22-34

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Erika Landgren har varit föreningens förvaltare. Städning har enligt avtal skötts av Ready Steady Clean.

Gemensam panncentral

Föreningen är delägare och medlem i Kopparvägen ekonomisk förening (org nr 713200-0451). Föreningen har ett andelstal på 11,21 % i föreningen, vars ändamål är att driva en panncentral för uppvärmning hos medlemmarna. Övriga medlemmar är Brf Kopparstaven (41,85 %), Brf Kopparslanten (16,07%) och Brf Kopparvinkeln (30,87%).

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Björn Lövstrand	Ordförande
Annette Pantzar	Vice ordförande
Marie Pantzar	Sekreterare/Webb/ Info ansvarig.
Britta Altberg	Studieorganisatör
Dick Åhlfeldt	Miljöansvarig
Camilla Suneson	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Anders Brink
Marcus Lundberg
Erika Landgren, HSB representant

Avgående styrelseledamöter

Marie Pantzar
Britta Altberg

Avgående styrelsesuppleanter

Anders Brink
Marcus Lundberg

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Björn Lövstrand, Annette Pantzar, Marie Pantzar, Erika Landgren två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monica Wahlberg med Ewa Hofwander som suppleant valda vid föreningsstämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Lena Löfdahl och Christer Umell. Lena Löfdahl har varit sammankallande.

Representation

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie Britta Altberg	Suppleant Marcus Lundberg
------------------------------------	-------------------------------------

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	3 122	3 001	2 933	2 791	2 759
Rörelseresultat, tkr	1 138	659	551	515	726
Årets resultat, tkr	-170	-656	-742	-248	-100
Balansomslutning, tkr	54 549	54 901	53 532	53 767	52 883
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,2	1,2	0,3	0,00	0,00
Fond för yttre underhåll, tkr	251	111	0	47	21
Belåning, kr/kvm	8 492	8 540	8 587	8 635	8 570
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	827	803	765	730	659

Styrelsens kommentarer

Föreningen bildades 2006-06-01. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och sorterar våra sopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Föreningens lån

En sammanställning av föreningens fem lån finns under noten 11 i årsredovisningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-04-24. På stämman deltog 19 stycken röstberättigade medlemmar varav 1 stycken genom ombud.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Underhåll

Inga större underhåll har gjorts under 2013

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 827 kronor/m².

Vi har under året haft städ- och fixardag med stor uppslutning av våra medlemmar som har resulterat till att vi gjort stora besparingar i form av arbetskostnader. Utöver denna dag så har vi med gemensam kraft under året ordnat mycket själva som har bidragit till lägre driftskostnader för föreningen.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -301 768 kr.

Framtida underhåll

När ekonomin så tillåter så skall byten av fönster göras samt byten av entrédörrar.

Kända ekonomiska tillskott under 2014

Föreningen har sålt en hyreslägenhet i början av 2014 till en summa av 1 050 000 kr.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 653 078
Årets resultat	<u>-169 559</u>
	-2 822 637

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-2 822 637
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	<u>-150 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-2 972 637

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i den efterföljande resultat- och balansräkningen med tillhörande tilläggsupplysningar.

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	250 500
Årets förändring	<u>150 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	400 500

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 121 705	3 000 548
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 574 710	-1 914 951
Planerat underhåll		0	-10 375
Fastighetsskatt		-67 970	-76 900
Avskrivningar	Not 3	<u>-341 032</u>	<u>-339 401</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-1 983 712</u>	<u>-2 341 627</u>
Rörelseresultat		1 137 993	658 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 530	5 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 311 082</u>	<u>-1 321 040</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 307 552</u>	<u>-1 315 068</u>
Årets resultat		-169 559	-656 147

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	36 533 588	36 874 620
Mark		<u>15 131 868</u>	<u>15 131 868</u>
Summa anläggningstillgångar		51 665 456	52 006 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 433	11 053
Avräkningskonto HSB		2 422 268	2 426 315
Övriga fordringar	Not 7	12 373	5 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>116 753</u>	<u>122 944</u>
		2 564 827	2 566 047

Kassa och bank	Not 9	318 924	328 472
----------------	-------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 883 750</u>	<u>2 894 519</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>54 549 206</u>	<u>54 901 007</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 520 376	21 520 376
Upplåtelseavgifter		3 734 768	3 734 768
Fond för yttre underhåll		250 500	110 875
		<u>25 505 644</u>	<u>25 366 019</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 653 078	-1 857 306
Årets resultat		-169 559	-656 147
		<u>-2 822 637</u>	<u>-2 513 453</u>
Summa eget kapital		<u>22 683 007</u>	<u>22 852 566</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	31 102 739	31 277 539
		<u>31 102 739</u>	<u>31 277 539</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	174 800	174 800
Leverantörsskulder		184 153	153 865
Skatteskulder		0	978
Fond för inre underhåll		87 987	133 042
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	3 403	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	313 117	306 617
		<u>763 460</u>	<u>770 902</u>
Summa skulder		<u>31 866 199</u>	<u>32 048 441</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>54 549 206</u>	<u>54 901 007</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 15	31 831 939	31 831 939
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2105
Ombyggnader	Rak	50	2058
Inventarier	Rak	40	2049

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 500	44 175
Mötesarvoden	19 200	18 900
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	10 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning	1 250	0
Sociala kostnader	18 461	21 816
Summa	86 411	97 891

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 635 356	2 477 447
	Hysesintäkter bostäder	375 380	434 298
	Hysesintäkter lokaler	0	376
	Hysesintäkter garage och p-platser	119 387	118 800
	Övriga intäkter	-1 796	4 789
	Brutto	3 128 327	3 035 710
	Hysesbortfall bostäder	-3 327	-32 028
	Hysesbortfall lokaler	0	-376
	Hysesbortfall garage och p-platser	-3 295	-2 758
		3 121 705	3 000 548
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	133 006	160 584
	Löpande underhåll	151 249	467 035
	El	89 690	82 516
	Uppvärmning	565 500	545 150
	Vatten	87 303	83 590
	Sophämtning	59 971	63 195
	Fastighetsförsäkring	28 245	26 416
	Städning	80 628	80 628
	Förvaltningskostnader	190 005	249 377
	Extern revision	10 163	8 913
	Personalkostnader	86 411	97 891
	Övrig drift	92 539	49 656
		1 574 710	1 914 951
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	63 570	61 939
	Om- och tillbyggnad	277 462	277 462
		341 032	339 401
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 253	649
	Ränteintäkter skattekonto	16	56
	Ränteintäkter bankkonto	1 047	5 107
	Övriga ränteintäkter	214	160
		3 530	5 972
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 310 182	1 320 082
	Övriga räntekostnader	900	958
		1 311 082	1 321 040

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 057 682	25 057 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 057 682</u>	<u>25 057 682</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-421 516	-359 577
Årets avskrivningar	<u>-63 570</u>	<u>-61 939</u>
Utgående avskrivningar	<u>-485 086</u>	<u>-421 516</u>
Bokfört värde byggnader	24 572 596	24 636 166
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 418 907	13 418 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 418 907</u>	<u>13 418 907</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 180 453	-902 991
Årets avskrivningar	<u>-277 462</u>	<u>-277 462</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 457 915</u>	<u>-1 180 453</u>
Bokfört värde ombyggnader	11 960 992	12 238 454
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	36 533 588	36 874 620
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	25 000 000	19 400 000
Byggnad - lokaler	<u>21 000</u>	<u>46 000</u>
	25 021 000	19 446 000
Mark - bostäder	10 000 000	8 200 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	10 000 000	8 200 000
Taxvärde totalt	35 021 000	27 646 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	7 952	0
Skattekonto	214	198
Övriga fordringar	<u>4 207</u>	<u>5 537</u>
	12 373	5 735

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		19 450	18 520		
Kabel-Tv		3 053	3 047		
Övrigt		94 250	101 377		
		<u>116 753</u>	<u>122 944</u>		
Not 9 Kassa och bank					
Handkassa		2 448	2 448		
Swedbank		316 476	326 024		
		<u>318 924</u>	<u>328 472</u>		
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 520 376	3 734 768	110 875	-1 857 306	-656 147
Vinstdisp enl. stämmobeslut			139 625	-795 772	656 147
Årets resultat					-169 559
Belopp vid årets slut	<u>21 520 376</u>	<u>3 734 768</u>	<u>250 500</u>	<u>-2 653 078</u>	<u>-169 559</u>
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2752932612	4,63%	2015-01-09	8 943 980	0
Swedbank Hypotek	2752932661	4,41%	2015-10-26	8 943 980	0
Swedbank Hypotek	2757824418	2,87%	2016-09-12	3 845 600	174 800
Swedbank Hypotek	2757857798	4,08%	2014-10-24	8 943 979	0
Swedbank Hypotek	2850118858	2,49%	2014-03-28	600 000	0
				<u>31 277 539</u>	<u>174 800</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					31 102 739
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 403 539
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				174 800	174 800
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				3 403	1 600
				<u>3 403</u>	<u>1 600</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				191 888	184 533
Upplupna räntekostnader				96 426	97 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				24 803	24 601
				<u>313 117</u>	<u>306 617</u>

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 831 939	31 831 939
Varav i eget förvar	0	0
	<u>31 831 939</u>	<u>31 831 939</u>

Järfälla 2014-03-11

Björn Lövstrand

Anette Pantzar

Marie Pantzar

Britta Altberg

Dick Åhlfeldt

Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse har 2014-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

Monica Wahlberg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kopparskölden, org.nr. 769613-5438

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kopparskölden 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat 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 HSB Brf Kopparskölden 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 av 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 våra uttalanden.

Uttalanden

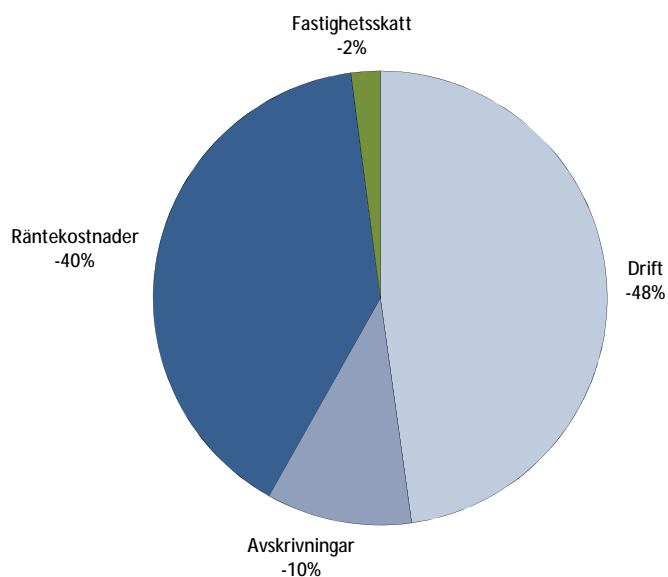
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla 2014-04-09

Monica Wahlberg
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

