

Årsredovisning

Brf Kopparbonden

769604-1636

Styrelsen för Brf Kopparbonden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kopparbonden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 har sitt säte i Stockholm län, Stockholms stad.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn 8 i Stockholm. Avtalets nästa omreglering sker 2026-11-30, den senaste omregleringen skedde 2016-12-01 och medförde en oförändrad tomträttsavgäld. Fastigheten kan tidigast säga upp tomträtten till upphörande 2036-12-01.

Föreningens byggnad

Föreningens byggnad, byggd 1923, består av ett flerbostadshus i 5 våningar samt vindsvåningar byggda 2003/2004 med totalt 41 bostadslägenheter och en källarlokal.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kokvrå
- 4 st 1 rum och kök
- 20 st 2 rum och kök
- 11 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 906 kvm. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om 52 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 134 236 000 kr varav markvärdet motsvarar 88 000 000 kr och byggnadsvärdet 46 236 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Lokalvården har ombesörjts av Smart Förvaltning AB.

Föreningen har under året bytt från Smart Förvaltning AB till Hr Björkmans entrémattor för byte och tvätt av mattor i trappuppgångarna.

Under verksamhetsåret har Renhållningsförvaltningen i Stockholm tagit hand om hushållssopor och PreZero Recycling AB har anlitats för hämtning av grovsopor och källsortering.

Föreningsfrågor

Av föreningens 41 lägenheter är 38 (38) stycken upplåtna med bostadsrätt och 3 (3) stycken med hyresrätt.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Kopparn 9 och Brf Erstagatan 28 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende leverans av tappvatten.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-07 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Johan Mångård	Ordförande
Ulf Nicander	Kassör
Nadine Zéphir	Ledamot
Fredrik Castberg	Ledamot
Ulrika Lahne	Ledamot
Håkan Falk	Ledamot
Bogoljub Hrnjez	Suppleant
Daniel Nyström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande och kassör var för sig alternativt två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Göran Wickström	Ordinarie
Filippa Stålhane	Suppleant

Valberedning

Filippa Stålhane
Marie Larsson
Sebastian Silvander

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-10-07.

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 59 (58) medlemmar fördelade på 38 (38) lägenheter.

6 (5) medlemmar har lämnat föreningen under året och 7 (5) medlemmar har tillkommit.

Föreningens kvarvarande lokal är uthyrd med hyresrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är fortsatt god. I augusti kunde vi lösa in vårt kvarvarande lån i Nordea på 3 miljoner kronor. Därmed är föreningen helt skuldfri. Vid årsskiftet placerades våra resterande likvida medel på 3,8 miljoner kronor på konton med bra ränteutgifter. Detta gör att föreningen har medel för såväl planerade som oförutsedda utgifter. Ingen höjning av avgifterna för nionde året i följd.

En planerad större renovering i en av de tre hyresrätterna blev en stor utgift under året. Detta innebar en hyreshöjning för lägenheten med 8 procent efter förhandling med Hyresgästföreningen. Blev klart först i början av 2024.

Justering och inställning av ventilationssystemet för godkänd OVK påbörjades och kommer slutföras under 2024.

Med hjälp av ultraljud undersöktes avloppsstammarna. Konditionen visade sig så god att ett underhållsarbete inleddes som ska förlänga stammarnas hållbarhet. Avloppsteknik AB rensade och spolade stammarna i februari 2024.

Fyra nya balkonger byggdes i trapphus C som finansierades av de berörda lägenhetsinnehavarna.

Ny torktumlare i tvättstugan. Renovering och målning av dörrar till två trapphus, soprum och tvättstuga var några andra åtgärder under året.

Styrelsen utökades med en ordinarie.

Årsmötet hölls i juni i församlingslokalen på Borgmästargatan.

På stämman beslutades om en höjning av styrelsearvoden till ett och ett halvt basbelopp att fördelas till ledamöterna.

Flerårsöversikt

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 087	1 915	2 077	2 081	2 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 028	-680	-386	-162	98
Soliditet, %	98	92	92	87	86
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	594*	645	645	645	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	82				
Skuldsättning/kvm, kr	0	1 041	1 041	1 615	1 615
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	0	1 041	1 041	1 615	1 615
Sparande/kvm, kr	-41				
Räntekänslighet, %	0,00	1,75	1,80		
Energikostnad/kvm, kr	200				
Eget kapital, tkr	37 963	38 991	39 671	33 359	33 521
Taxeringsvärde, tkr	134 236	134 236	95 121	95 121	95 121
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 039				
Hyresintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 011				
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 200				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	0,00	2,25	3,18	4,93	4,93
Genomsnittlig skuldränta, %	2,01	1,05	1,20	1,08	1,11
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	124	96	96	96	74
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	109	88	42	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	4	2	5	3	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	99 137	116 148	116 722	91 743	92 828

* Oförändrad avgift även 2024, dvs 645 kr men juli 2023 var avgiftsfri.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Uppllysning vid förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 856 780	20 161 682	1 227 514	-5 575 070	-679 862
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-679 862	679 862
Förändring av yttre fond			49 677	-49 677	
Årets resultat					-1 027 952
Belopp vid årets utgång	23 856 780	20 161 682	1 277 191	-6 304 609	-1 027 952

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 304 609
Årets resultat	-1 027 952
<i>Summa</i>	<i>-7 332 561</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	402 708
lanspråktagande av yttre fond	-388 689
Balanseras i ny räkning	-7 346 580
<i>Summa</i>	<i>-7 332 561</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 087 461	1 915 395
Övriga rörelseintäkter	2	12 719	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 100 180	1 915 395
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 588 959	-2 014 888
Personalkostnader	8	-113 351	-56 883
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-517 740	-517 740
Summa rörelsekostnader		-3 220 050	-2 589 511
Rörelseresultat		-1 119 870	-674 116
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122 392	26 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 474	-31 932
Summa finansiella poster		91 918	-5 746
Resultat efter finansiella poster		-1 027 952	-679 862
Resultat före skatt		-1 027 952	-679 862
Årets resultat		-1 027 952	-679 862

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9, 10	34 471 071	34 988 811
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>34 471 071</i>	<i>34 988 811</i>
Summa anläggningstillgångar		34 471 071	34 988 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		105 919	88 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	195 132	204 089
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>301 051</i>	<i>292 179</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 874 361	7 280 342
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 874 361</i>	<i>7 280 342</i>
Summa omsättningstillgångar		4 175 412	7 572 521
SUMMA TILLGÅNGAR		38 646 483	42 561 332

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	23 856 780	23 856 780	
Upplåtelseavgifter	20 161 682	20 161 682	
Fond för yttre underhåll	1 277 191	1 227 514	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	45 295 653	45 245 976	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-6 304 609	-5 575 070	
Årets resultat	-1 027 952	-679 862	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-7 332 561	-6 254 932	
Summa eget kapital	37 963 092	38 991 044	
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	–	3 025 842
Summa långfristiga skulder		–	3 025 842
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		234 110	168 216
Skatteskulder		132 148	125 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	317 133	250 562
Summa kortfristiga skulder		683 391	544 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 646 483	42 561 332

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 119 870	-674 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	517 740	517 740
Erhållen ränta	122 392	26 186
Erlagd ränta	-30 474	-31 932
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-510 212</i>	<i>-162 122</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-8 872	-28 849
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	138 945	-58 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-380 139	-249 778
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-3 025 842	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 025 842	-
Årets kassaflöde	-3 405 981	-249 778
Likvida medel vid årets början	7 280 342	7 530 120
Likvida medel vid årets slut	3 874 361	7 280 342

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

		Procent	
		1	
Byggnad			
Not 1	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 726 718	1 582 824
	Debiterad fastighetsskatt	–	3 515
	Hysesintäkter, bostäder	296 137	283 362
	Hysesintäkter, lokaler	62 400	41 793
	Hysesintäkter, bredband	2 160	2 160
	Debiterad uppvärmningskostnad	–	1 702
	Öresavrundning	46	39
	Summa	2 087 461	1 915 395

Juli månad 2022 lämnades avgiftsfri, varför årsavgifterna var högre 2023.

I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Not 2	Övriga intäkter	2023	2022
	Elstöd	12 719	–
	Summa	12 719	–

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	41 558	45 241
	Snöröjning & sandning	7 875	7 875
	Lokalvård	32 025	37 197
	Hyra av entrématta	6 544	4 819
	Hiss, besiktning	4 331	4 125
	Hiss, service- & larmavtal	16 708	14 901
	El	71 312	97 613
	Uppvärmning	471 688	414 387
	Vatten	108 191	81 895
	Avfallshantering	94 772	86 994
	Fastighetsförsäkring	66 713	62 825
	Tomträttsavgäld	331 000	331 000
	Kabel-TV	7 564	6 837
	Bredband	44 292	44 292
	Kostnad för utryckning, jouravtal	2 556	2 396
	Kostnader i samband med städdag	4 470	2 975
	Övriga serviceavtal (takjour)	22 268	17 848
	Summa	1 333 867	1 263 220

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier	–	13 700
	Förbrukningsmaterial	5 360	2 738
	Kreditupplysningar	1 250	750
	Telefon & post	4 720	4 180
	Datakommunikation	4 610	–
	Revisionsarvode	999	1 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	67 000	64 000
	Ekonomisk förvaltning, tjänster utöver avtal	1 875	1 875
	Övriga administrationskostnader	7 765	39 375
	Bankkostnader	4 314	4 001
	Övriga externa tjänster	–	5 277
	Föreningsavgifter	5 730	5 162
	Årsstämma	1 300	1 288
	Summa	104 923	143 346

Not 5	Reparationer	2023	2022
	Löpande reparationer	19 111	65 696
	Tvättstuga	11 768	–
	Ventilation	4 268	5 656
	Hissar	24 384	10 221
	Trädgård	6 566	13 287
	VA	24 811	15 503
	Hyseslägenheter*	577 986	41 966
	Dörrar & lås	–	27 105
	Värme	12 644	4 588
	El	12 433	6 631
	Summa	693 971	190 653

* Avser renovering av en hyresrätt i A-huset, ger 9 756 kr i ökad årshyra.

Not 6	Planerat underhåll	2023	2022
	Ventilationsåtgärder	202 076	42 402
	Tvättstuga, ny torktumlare	29 515	–
	Uteplats	–	4 480
	Passersystem	–	285 461
	Byte av varmvattenpump	–	20 688
	OVK-besiktning	38 750	–
	Balkongreparation, altan	57 154	–
	Dörrar	61 194	–
	Summa	388 689	353 031

Kostnaden föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	2 360	2 360
	Fastighetsavgift	65 149	62 279
	Summa	67 509	64 639

Not 8	Medelantalet anställda	2023	2022
	Medelantalet anställda	0	0

Anledningen till den höjda personalkostnaden är för att korrigera det upplupna arvodet då styrelsen beslutat att höja styrelsearvodet till 1,5 prisbasbelopp. Det faktiska styrelsearvodet uppgick till omkring 52 000 kronor och de sociala avgifterna till omkring 9 000 kronor.

Not		2023-12-31	2022-12-31
9	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	34 463 750	34 463 750
	Utgående anskaffningsvärden	34 463 750	34 463 750
	Ingående avskrivningar	-2 757 410	-2 412 772
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-344 638	-344 638
	Utgående avskrivningar	-3 102 048	-2 757 410
	Redovisat värde	31 361 702	31 706 340
10	Fastighetsförbättringar		
	Ingående anskaffningsvärden	6 660 102	6 660 102
	Utgående anskaffningsvärden	6 660 102	6 660 102
	Ingående avskrivningar	-3 377 631	-3 204 529
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-173 102	-173 102
	Utgående avskrivningar	-3 550 733	-3 377 631
	Redovisat värde	3 109 369	3 282 471
11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Fastighetsförsäkring	59 822	54 749
	Stockholms Exploateringskontor, tomträttsavgäld	82 750	82 750
	ABJ Boförvaltning	18 388	17 950
	Tele2	2 013	1 882
	Smart förvaltning	2 681	4 169
	B.K. Fastighetsservice	647	615
	Takjour	5 380	5 380
	Svensk ventilationsservice	-	6 018
	S:t Eriks hiss	7 763	6 956
	Upplupna ränteintäkter	15 688	23 620
	Summa	195 132	204 089
12	Fastighetslån		
	Nordea, 1,05% ffd 2023-08-15	0	3 025 842
	Summa	0	3 025 842

Föreningen löste lånet 2023-08-15 och har för närvarande inga lån. Av not 12 framgår att föreningen har uttaga pantbrev sedan 2000 på totalt 17 410 000 kronor. Under åren har stora amorteringar gjorts i samband med försäljningar av hyresrätter. Värdeökning sedan 2000 och den nu låga belåningen ger möjligheter att i framtiden nyttja pantbreven och höja lånen i samband med större renoveringar och stambyten.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Kopparn 9 Stockholm Vatten	52 500	41 000
	Upplupet styrelsearvode	87 750	48 300
	Upplupet revisionsarvode	999	999
	Beräknade sociala avgifter	27 571	15 175
	Upplupna utgiftsräntor	–	4 289
	Förskottsbetalda intäkter	148 313	140 799
	Summa	317 133	250 562
Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 410 000	17 410 000
	Summa ställda säkerheter	17 410 000	17 410 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att utföra planerat underhåll för omkring 2 000 000 kronor under räkenskapsåret 2024.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den

Johan Mångård

Ulf Nicander

Nadine Zéphir

Fredrik Castberg

Ulrika Lahne

Håkan Falk

Min revisionsberättelse har lämnats

Göran Wickström
Revisor