

# Årsredovisning 2022

Brf Kopparn 12

769622-6351



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOPPARN 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-01-21. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-03-24.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kopparn 12 sedan 2012-03-15. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skånegatan 109. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1950. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 16 bostadsrätter om totalt 1 025 kvm och 2 lokaler om 86 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Valérie Alfvén	Ordförande
Björn Öberg	Sekreterare
Jonas Andersson	Kassör
Monica Hansson	Suppleant

Valberedning

Utgörs av styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Carina Eriksson	Revisorsuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På den ordinarie stämman togs ett första beslut av två om att anta nya stadgar. En extrastämma hölls 2022-08-18 där antagande av nya stadgar slutgiltigt beslutades. Föreningens nya stadgar registrerades 2023-03-24. Styrelsen har utöver detta haft 8 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Utförda historiska underhåll

2016	Vattenskada lägenhet
2016	Fastighetens skalskydd
2017	Takreparation samt taksäkerhetsuppdatering
2017	Ventilationsrengöring och OVK
2017	Fastighetsboxar
2017	Låsbyte till vind och innergård
2018	Hysesrättsdörrar
2018	Stamspolning
2018	Injustering varmvatten
2018	OVK
2018	Takunderhåll
2019	Hissreparationer
2019	Återställningskostnad samt säkerhetsåtgärder efter inbrott
2019	Elinstallationer till hyreslokal
2020	Hissreparationer
2020	Sotning
2021	Fastighetsförbättringar
2021	Övriga mindre reparationer
2022	Brandsäkerhet (brandsläckare, tätning, brandvarnare, dörrstängare på vindsdörren)
2022	Ny automatisk dörröppnare i entrén

Planerade underhåll

2023	Takreparationer, stamspolning, sotning, ventilationsrengöring, OVK, tvättstuga, mindre underhåll
2024	Mindre underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Simpleko AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Årets resultat förbättrades med 222 tkr jämfört med året innan. Jämfört med föregående år minskade driftskostnaderna. Framförallt berodde detta på att styrelsen bestämde sig för att avvakta med renoveringsarbetet för tvättstugan med tanke på det mer osäkra ekonomiska läget.

Under 2022 genomfördes förbättringar avseende brandskydd med översyn av brandvarnare, automatisk dörrstängare samt tätning av en vägg mot en av de hyrda lokalerna. Föreningen också installera en ny, tyst automatisk dörröppnare i entrén.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och materiella tillgångar.

Föreningens kassaflöde som innefattar förändringar i rörelsekapital, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån var positivt, då inga extra amorteringar gjorts under året jämfört med föregående år. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under 2022 varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutades det om fortsatt oförändrade årsavgifter.

En lägenhet såldes under året.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2023 är beloppet 1313 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 är 525 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 innebär 5 250 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	997 688	1 007 426	1 030 112	1 046 701
Resultat efter fin. poster	55 333	-166 549	-80 534	18 703
Soliditet, %	82	82	82	74
Yttre fond	642 191	678 029	555 716	433 403
Taxeringsvärde	48 498 000	40 771 000	40 771 000	40 771 000
Bostadsyta, kvm	1 025	1 025	1 025	1 025
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	707	707	706
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 198	7 198	7 198	10 515
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	2,03	1,52	1,51
Belåningsgrad, %	17,86	17,76	17,65	25,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	34 758 009	-	-	34 758 009
Upplåtelseavgifter	2 055 168	-	-	2 055 168
Fond, yttre underhåll	678 029	-	-35 838	642 191
Direkt kapitaltillskott	998 940	-	-	998 940
Balanserat resultat	-3 397 912	-166 549	35 838	-3 528 623
Årets resultat	-166 549	166 549	55 333	55 333
<b>Eget kapital</b>	<b>34 925 685</b>	<b>0</b>	<b>55 333</b>	<b>34 981 018</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 528 623
Årets resultat	55 333
<b>Totalt</b>	<b><u>-3 473 290</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	180 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-58 215
Balanseras i ny räkning	-3 595 075
	<b><u>-3 473 290</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		997 688	1 007 426
Rörelseintäkter		-1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>997 687</b>	<b>1 007 426</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-491 852	-659 163
Övriga externa kostnader	7	-86 865	-82 199
Personalkostnader	8	-39 425	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 880	-257 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-876 022</b>	<b>-1 038 668</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>121 665</b>	<b>-31 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 224	14 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-81 555	-149 607
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 331</b>	<b>-135 307</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>55 333</b>	<b>-166 549</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>55 333</b>	<b>-166 549</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	41 304 667	41 553 055
Maskiner och inventarier	11	62 833	72 325
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 367 500</b>	<b>41 625 380</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 367 500</b>	<b>41 625 380</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 420	4 650
Övriga fordringar	12	3 272	533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 958	23 202
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 650</b>	<b>28 385</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 191 123	909 978
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 191 123</b>	<b>909 978</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 237 773</b>	<b>938 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 605 273</b>	<b>42 563 743</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 812 117	37 812 117
Fond för yttre underhåll		642 191	678 029
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 454 308</b>	<b>38 490 146</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 528 623	-3 397 912
Årets resultat		55 333	-166 549
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 473 290</b>	<b>-3 564 461</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 981 018</b>	<b>34 925 685</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 940 562	3 539 562
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 940 562</b>	<b>3 539 562</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 437 819	3 838 819
Leverantörsskulder		46 834	60 733
Skatteskulder		4 531	4 947
Övriga kortfristiga skulder		0	620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	194 509	193 377
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 683 693</b>	<b>4 098 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 605 273</b>	<b>42 563 743</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>909 978</b>	<b>726 208</b>
Resultat efter finansiella poster	55 333	-166 549
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	257 880	257 880
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>313 213</b>	<b>91 331</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 265	3 875
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 803	88 564
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>281 146</b>	<b>183 770</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>281 146</b>	<b>183 770</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 191 123</b>	<b>909 978</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Kopparn 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,25-2 %
Installationer	2-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balkongavgift	7 200	7 200
Bredbandstillägg	38 400	38 400
Hysesintäkter, bostäder	103 200	103 200
Hysesintäkter, lokaler	136 468	132 732
Årsavgifter, bostäder	682 008	682 008
Övriga intäkter	6 979	26 178
Övriga tillägg lokaler	23 432	17 708
<b>Summa</b>	<b>997 687</b>	<b>1 007 426</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	9 150	4 009
Fastighetsskötsel	0	1 318
Snöskottning	4 750	10 638
Städning	33 255	34 282
Trädgårdsarbete	0	1 393
<b>Summa</b>	<b>47 155</b>	<b>51 640</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Planerat underhåll	58 215	215 838
Reparationer	31 207	40 250
<b>Summa</b>	<b>89 422</b>	<b>256 088</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	15 640	19 423
Sophämtning	21 225	19 548
Uppvärmning	169 245	174 266
Vatten	27 525	25 329
<b>Summa</b>	<b>233 635</b>	<b>238 566</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	36 288	33 264
Fastighetsförsäkringar	15 956	15 156
Fastighetsskatt	48 322	43 972
Kabel-TV	21 074	20 477
<b>Summa</b>	<b>121 640</b>	<b>112 869</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnader	2 700	826
Ekonomisk förvaltning	45 590	43 432
Kostn för stämma/medlemsmöten	0	1 726
Revisionsarvoden	16 813	19 813
Serviceavg. brf-organisation	5 162	5 034
Övriga förvaltningskostnader	16 600	11 368
<b>Summa</b>	<b>86 865</b>	<b>82 199</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	9 425	9 426
Styrelsearvoden	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>39 425</b>	<b>39 426</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	81 520	149 541
Övriga räntekostnader	35	66
<b>Summa</b>	<b>81 555</b>	<b>149 607</b>

Vid bokslutet 2022 upptäcktes att ett kvartals räntekostnader bokförts dubbelt under 2021. Detta rättades under 2022 men gör att räntekostnaden för de båda åren är svår att jämföra. Det är 30 Kkr som belastat 2021 för mycket och som med nuvarande bokning minskar 2022 års räntekostnad med samma belopp.

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	43 985 701	43 985 701
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>43 985 701</u>	<u>43 985 701</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 432 646	-2 184 258
Årets avskrivning	-248 388	-248 388
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-2 681 034</u>	<u>-2 432 646</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>41 304 667</u></u>	<u><u>41 553 055</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	21 662 607	21 662 607
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 221 000	17 377 000
Taxeringsvärde mark	33 277 000	23 394 000
<b>Summa</b>	<b>48 498 000</b>	<b>40 771 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	114 151	114 151
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>114 151</u>	<u>114 151</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-41 826	-32 334
Avskrivningar	-9 492	-9 492
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-51 318</u>	<u>-41 826</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>62 833</u></u>	<u><u>72 325</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	3 272	533
<b>Summa</b>	<b>3 272</b>	<b>533</b>



<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	3 024	3 024
El	9 104	0
Försäkringspremier	4 041	3 824
Förvaltning	11 712	11 086
Kabel-TV	5 803	5 268
Städning	3 274	0
<b>Summa</b>	<b>36 958</b>	<b>23 202</b>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-02-28	2,98 %	838 819	838 819
SEB	2023-09-28	0,56 %	1 599 000	1 599 000
SEB	2024-06-28	2,19 %	1 940 562	1 940 562
SEB	2026-02-28	1,68 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>7 378 381</b>	<b>7 378 381</b>

*Varav kortfristig del*

2 437 819

3 838 819

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	0	5 074
Förutbetalda avgifter/hyror	100 497	96 529
Löner	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Sophantering	3 133	0
Uppvärmning	27 088	26 935
Utgiftsräntor	2 765	2 175
Vatten	5 100	4 231
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 500	19 007
<b>Summa</b>	<b>194 509</b>	<b>193 377</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 278 760	11 278 760
<b>Summa</b>	<b>11 278 760</b>	<b>11 278 760</b>

### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under våren 2023 lades ett av lånen om och vi passade på att amortera 400.000kr i samband med detta.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Björn Öberg  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Jonas Andersson  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Valérie Alfvén  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Carina Eriksson  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 6462122677f09db99b52bf13

**Finalized at:** 2023-05-16 11:09:49 CEST

**Title:** Brf Kopparn 12, 769622-6351 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** vVnF40zHV0TzEMtxWQbpZdEJIp1+2T7F/qIqsc0gybY=-2

**Initiated by:** valerie\_alfven@yahoo.fr (*valerie\_alfven@yahoo.fr*) via Brf Kopparn 12 769622-6351

## Signees:

- Jonas Andersson signed at 2023-05-15 15:50:19 CEST with Swedish BankID (19720822-XXXX)
- Valérie Alfvén signed at 2023-05-15 13:34:30 CEST with Swedish BankID (19780907-XXXX)
- Björn Öberg signed at 2023-05-15 17:11:11 CEST with Swedish BankID (19620307-XXXX)
- Carina Eriksson signed at 2023-05-16 11:09:48 CEST with Swedish BankID (19900116-XXXX)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kopparn 12, org.nr. 769622-6351

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kopparn 12 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kopparn 12 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisorssuppleant

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**CARINA ERIKSSON**

Revisor

Serienummer: 19900116xxxx

IP: 80.252.xxx.xxx

2023-05-16 09:10:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>