

ÅRSREDOVISNING
BRF KOPPARSLANTEN
2022



ORGANISATIONSNR 769608-6524



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparslanten med säte i Järfälla org.nr. 769608-6524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 6:163	2002-08-23	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	p-platser	0
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6504
4	lägenheter (hyresrätt)	229
1	lokaler, inkl. förråd	60
Totalt 158 objekt		6793

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 20 st 2 rok, 30 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nina Anell	Ordförande	2020-06-11	
Grazyna Bergman	Ledamot	2022-05-12	
Grazyna Bergman	Suppleant	2020-06-11	2022-05-11
Katrin Persson	Ledamot	2012-06-04	
Magnus Kolsjö	Ledamot	2022-05-12	2022-11-07
Rasmus Axelsson	Ledamot	2020-06-11	2022-05-11
Britt Kristina Holmlund	Suppleant	2022-05-12	
Rickard Lidén	Suppleant	2018-04-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katrin Persson, Kristina Holmlund samt Rickard Lidén.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten (inklusive föreningsstämma).

Firmatecknare har varit: Nina Anell, Katrin Persson, Grazyna Bergman.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Magnus Almqvist med Anna Lindqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kaede Lewis (sammankallande) och Ulf Wetterhag, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 17 medlemmar varav 14 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-22.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-05

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stambyte, humudusläcksökning, låsebyte av allmäna utrymmen, fläktbyte på tak, målning av trapphus,

iordningställande av lokaler i kryppgrunden, dränering av fram och baksida, fönsterbyte, renovering av fasad fram och baksida,

Årtal	Ändamål
2017	Renovering av takfoten på baksidan
2019	Byte av fönster plan 3
2019	Byte av elmätare till lgh och uppgradering av IMD EL och temperaturgivare
2019	Ny ventilation i kryppgrunden
2019	Ny ytterbelysningen till portarna
2019	Iordningsställande av slänten vid gaveln port 20
2020	Iordningsställande av för matavfallskärl sortering
2020	Byte av motorvärmare stolpar
2021	Renovering av sockeln och gavlar
2021	Installerat ny fjärrvärmeanläggning
2022	Ovk
2022	Brandskyddsgenomgång
2022	Uppdaterat skyddsrummen
2022	Radonmätning
2022	Diamantslipning av entréplan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Asfaltering av parkeringsplatser och omläggning av betongplattor, byte till ledbelysning i allmänna utrymmena, målning av källardörrar, målning trapphus och tvättstugorna, slipning av trapphusgolven, byte av takfläktar.

Årtal	Ändamål
2023	Asfaltering av parkeringsplatser och omläggning av betongplattor
2023	Byte till ledbelysning i allmänna utrymmena
2024	Målning av källardörrar
2025	Trapphusmålning och tvättstugorna
2026	Slipning av trapphusgolv
2027	Byte av takfläktar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	216	157	235	251	170
Skuldsättning, kr/kvm	6 970	7 072	7 179	7 282	7 356
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	222	292	261	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	670	711	613	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	869	837	837	837	820
Totala intäkter, kr/kvm	952	924	924	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 678	6 518	6 514	6 555	7 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	-135	-104	293	265	-801
Soliditet, %	45	44	43	43	42

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 761 053	0	421 580	41 182 633
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 983 744	0	1 473 420	11 457 164
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 215 846	0	172 000	1 387 846
S:a bundet eget kapital, kr	51 960 643	0	2 067 000	54 027 643
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 940 414	-103 648	-172 000	-14 216 061
Årets resultat, kr	-103 648	103 648	-134 915	-134 915
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 044 062	0	-306 915	-14 350 976
S:a eget kapital, kr	37 916 581	0	1 760 085	39 676 667

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 172 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 216 061
Årets resultat, kr	-134 915
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	401 365
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 095 611

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 095 611

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Bostadsrättsföreningen Kopparslanten

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 677 703	6 518 462
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 285 003	-4 662 826
Övriga externa kostnader	Not 3	-239 706	-166 334
Planerat underhåll		-401 365	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-249 992	-241 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 200 262</u>	<u>-1 166 999</u>
Summa rörelsekostnader		-6 376 328	-6 237 567
Rörelseresultat		301 375	280 895
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 004	3 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-447 294</u>	<u>-388 140</u>
Summa finansiella poster		-436 290	-384 543
Årets resultat		-134 915	-103 648

Bostadsrättsföreningen Kopparslanten

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	82 477 218	83 012 230
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	596 250
		<u>82 477 218</u>	<u>83 608 480</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>82 477 218</u>	<u>83 608 480</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 265	17 867
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 230 469	3 250 504
Övriga fordringar	Not 9	100 169	216 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	317 717	112 718
		<u>3 653 620</u>	<u>3 597 797</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>6 153 620</u>	<u>3 597 797</u>
Summa tillgångar		<u>88 630 839</u>	<u>87 206 276</u>

Bostadsrättsföreningen Kopparslanten

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	41 182 633	40 761 053
Upplåtelseavgifter	11 457 164	9 983 744
Yttre underhållsfond	1 387 846	1 215 846
	<u>54 027 643</u>	<u>51 960 643</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-14 216 061	-13 940 414
Årets resultat	-134 915	-103 648
	<u>-14 350 976</u>	<u>-14 044 061</u>
Summa eget kapital	<u>39 676 667</u>	<u>37 916 582</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>37 449 464</u>	<u>36 549 464</u>
	37 449 464	36 549 464
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 900 000	11 500 000
Leverantörsskulder	596 974	320 949
Fond för inre underhåll	108 798	140 220
Övriga skulder	Not 14 36 564	44 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>862 371</u>	<u>734 768</u>
	11 504 708	12 740 230
Summa skulder	48 954 172	49 289 694
Summa eget kapital och skulder	<u>88 630 839</u>	<u>87 206 276</u>

Bostadsrättsföreningen Kopparslanten

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-134 915	-103 648
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 200 262	1 166 999
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 065 347</u>	<u>1 063 351</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 858	171 031
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	364 477	2 019
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 353 966</u>	<u>1 236 402</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-69 000	-596 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-69 000</u>	<u>-596 250</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-700 000	-725 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 895 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 195 000</u>	<u>-725 000</u>
Årets kassaflöde	2 479 966	-84 848
Likvida medel vid årets början	3 250 504	3 335 352
Likvida medel vid årets slut	5 730 469	3 250 504

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Kopparslanten

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Kopparslanten**

Noter		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 649 996	5 635 080
	Individuell mätning el	222 921	242 345
	Hyror	478 810	526 200
	Övriga intäkter	325 976	114 837
	Bruttoomsättning	<u>6 677 703</u>	<u>6 518 462</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	652 765	687 437
	Reparationer	865 295	596 642
	El	455 312	402 242
	Uppvärmning	1 015 706	1 526 114
	Vatten	263 008	300 913
	Sophämtning	217 256	313 333
	Fastighetsförsäkring	89 161	127 589
	Kabel-TV och bredband	31 809	31 031
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	167 090	160 490
	Förvaltningsarvoden	507 809	473 818
	Övriga driftkostnader	19 792	43 216
		<u>4 285 003</u>	<u>4 662 826</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	7 368	7 441
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 013	11 097
	Administrationskostnader	122 769	132 046
	Extern revision	16 500	15 750
	Konsultkostnader	61 056	0
		<u>239 706</u>	<u>166 334</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	186 200	150 100
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Övriga arvoden	6 900	18 800
	Sociala avgifter	53 892	47 633
	Övriga personalkostnader	0	21 875
		<u>249 992</u>	<u>241 408</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 316	3 225
	Ränteintäkter skattekonto	64	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 500	0
	Övriga ränteintäkter	124	372
		<u>11 004</u>	<u>3 597</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	447 134	387 980
	Övriga räntekostnader	160	160
		<u>447 294</u>	<u>388 140</u>

2022 | ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Kopparslantén

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	84 482 248	84 482 248			
Anskaffningsvärde mark	14 434 905	14 434 905			
Årets investeringar	665 250	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 582 403	98 917 153			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-15 904 923	-14 737 924			
Årets avskrivningar	-1 200 262	-1 166 999			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 105 185	-15 904 923			
Utgående bokfört värde	82 477 218	83 012 230			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	62 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	23 400 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	111 000 000	85 400 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	596 250	0			
Årets investeringar	-596 250	596 250			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	596 250			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	62 714	172 653			
Skattefordran	37 455	44 055			
	100 169	216 708			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	309 217	112 718			
Upplupna intäkter	8 500	0			
	317 717	112 718			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 500 000	0			
	2 500 000	0			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788951937	0,95%	2023-11-15	9 400 000	200 000
Stadshypotek AB	327591	0,67%	2025-12-01	10 881 712	500 000
Stadshypotek AB	341191	0,67%	2026-01-30	16 267 752	0
Stadshypotek AB	463896	1,82%	2024-03-30	10 800 000	0
				47 349 464	700 000

Bostadsrättsföreningen Kopparslantén

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		43 849 464
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		37 449 464
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	60 904 000	60 904 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	<u>9 900 000</u>	<u>11 500 000</u>
	9 900 000	11 500 000
Not 14 Övriga skulder		
Momsskuld	924	0
Källskatt	35 640	22 920
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>21 373</u>
	36 564	44 293
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 856	26 273
Förutbetalda hyror och avgifter	533 098	479 980
Övriga upplupna kostnader	<u>303 417</u>	<u>228 515</u>
	862 371	734 768

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Nina Anell

Katrin Persson

Grazyna Bergman

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Magnus Almqvist
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kopparslantén, org.nr. 769608-6524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kopparslantén för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kopparslantén för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Magnus Almqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kopparslanten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NINA ANELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:43:53



GRAZYNA BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 10:23:32



KATRIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 11:05:18



MAGNUS ALMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 09:39:51



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:09:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kopparslanten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS ALMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 09:43:40



KURT ERIK DAVIDSSON

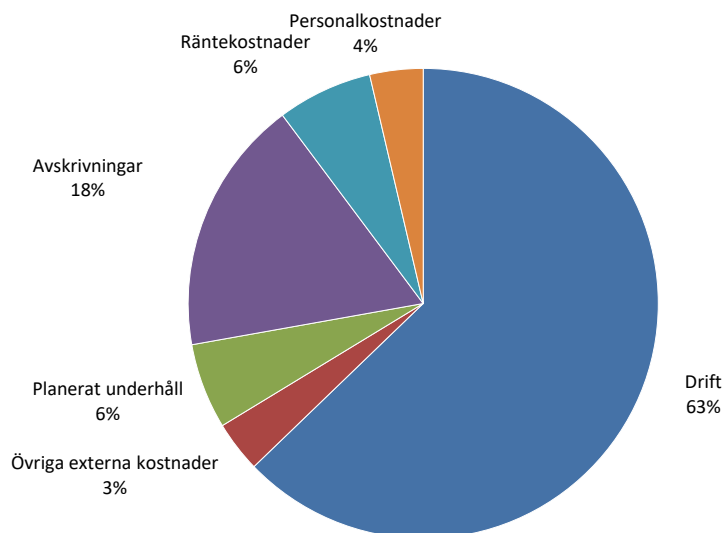
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:09:48

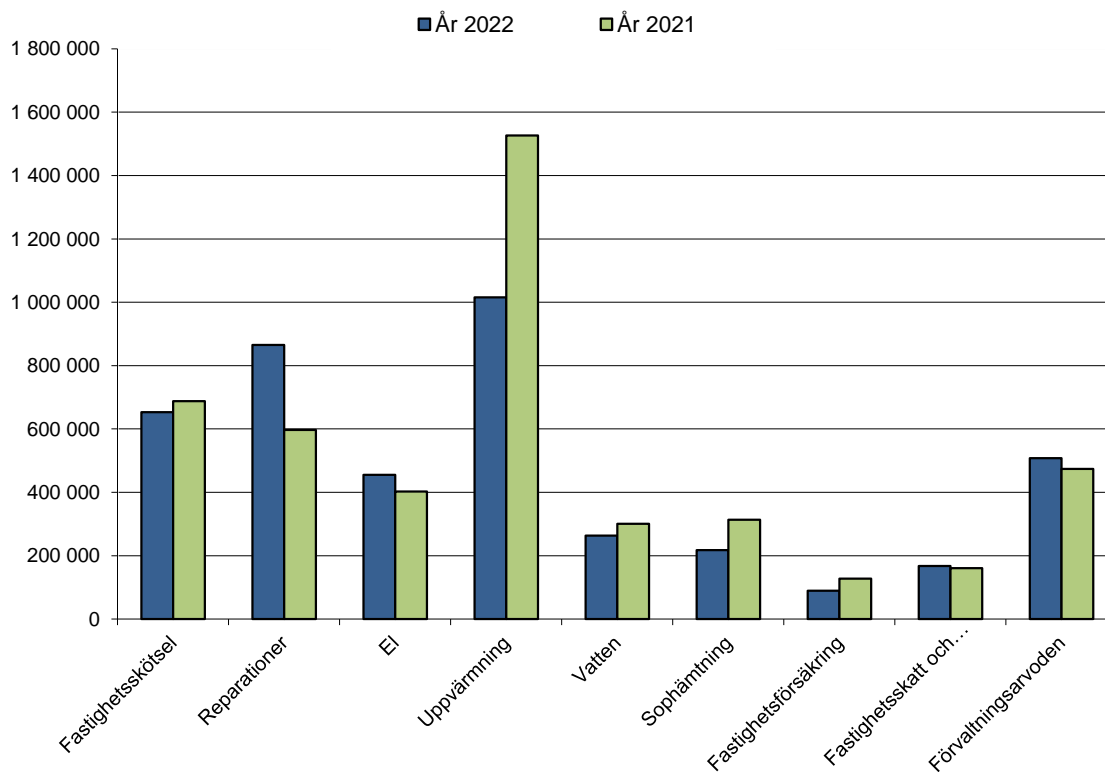


Bostadsrättsföreningen Kopparslanten

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.