

Bostadsrättsföreningen

Kopparn 9

Org.nr: 769604-0224

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparn 9, organisationsnummer 769604-0224, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1999

Ekonomisk plan registrerades år 2004

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Fröeningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn 9, Stockholm. Tomträttsavgälden är tillsvidare bestämd till, 362 100 kronor. Tomträttsavtalet löper tills 2026-12-31.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Per Johan Gunnar Wewel
Ledamot	Jessica von Horn
Ledamot	Michael Jäderholm
Ledamot	Charlotte von Sydow
Ledamot	Tobias Bjerrome Ahlin
Ledamot	Niclas Fagerstedt
Ledamot	Nicklas Maripuu
Suppleant	Eva Carlson
Suppleant	Ola Karl Johan Luthman

Styrelsen har under året hållit 10sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Intern David Sundblad

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Semenza och Alice Mattson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Städning	Ren Standard AB
Is och snöröjning	Stolpe Entreprenad
Hiss	Otis AB

Information om fastigheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Fastighetsbeteckning: KOPPARN 9

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn 9, Stockholm. Tomträttsavgälden är tillsvidare bestämd till, 362 100 kronor. Tomträttsavtalet löper tills 2026-12-31.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1890

Totalyta (m²): 3 796

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	7	289.5
2 rok	12	762
3 rok	15	1 419
4 rok	9	1 137
Summa	42	3 607.5

Totalt antal bostadslägenheter: 42

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	1

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2021.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder tidigare år

1978 - En omfattande ombyggnad sker, med sammanslagning till större lägenheter.

2000 - En bostadsrättsförening bildas som köper in byggnaden och övertar tomträtten.

2002 - Vindsombyggnad till 6 nya lägenheter. En ny lägenhet i suterrängplan och utökningar med förrådsutrymmen. I samband med detta har ett omfattande underhålls- och förnyelsearbete skett, bl.a. en ny takbeklädnad över långskeppet, målning av övriga takplåtar, nya varvtalsstyrda frånluftsfläktar samt nytt hissmaskineri inklusive styrsystem.

2003-4 - Installering av ny undercentral för fjärrvärme och montering av ny tryckstegringspump för tappvatten.

2005 - Balkonger byggs till de flesta lägenheterna enligt beviljat bygglov. Omputsning och ny färgsättning på fasaden samt ommålning av fönstren utvändigt och renovering och målning av portarna.

2005 - Hisskorgarna rustas upp och gården designas om med nya planteringar och nytt markarbete.

2012 - Trapphusen renoveras och ommålas.

2016 - Cykel- och barnvagnsrum renoveras och förses med cykelliftar (D-porten) och avsats för barnvagnar (A-porten).

2016-17 - Föreningslokalen renoveras och byggs om till övernattningslägenhet.

2018 - delar av taket byts ut på grund av läckage. Två takfläktar byts ut och nya räcken till vindslägenheternas terrasser installeras.

2019 - OVK färdigställs och energideklaration genomförs. Partiellt stambyte av en stam genomförs efter vattenskada på grund av en spricka i avloppsledning.

2020 - Renovering av port mot gatan. Installation av nya LED-armaturer i portvalv och på fasad mot gården. Renovering av soprum.

2020 - Korrigering av avrinning från vindsväningsaltan i samband med partiellt stambyte.

2021 - Renovering och målning av samtliga fönster och balkongdörrar samt målning av räcken på vädringsbalkongerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman genomförd 1 juni.

Höststädning genomförd 23 oktober

Arbetet med stambytet har under året fortgått där styrelsen samlat in offerter och där arbetet beslutats att påbörja under våren 2024.

Beslut om att införa avgiftshöjningar om 10 % under 2024 för bemöta kostnader relaterat till stambyte.

Vattenläckor i gästlägenheten har skett under året men där samtliga skador har åtgärdats.

Julgransresning och traditionell adventsfika 24 november

Rapport från trädgårdsgruppen för 2023

Gruppen har under 2023 bestått av:

Alice Andrén, C-porten

Alice Mattsson, D-porten

Anna Ziesnitz, B-porten

Christina Duran, B-porten

Jenny Westin Verona, C-porten

Johanna Blåfield, C-porten

Utöver ansvar för växtligheten och allmän trädgårdsskötsel ansvarade gruppen också över husets olika event, inköp och aktiviteter kopplade till gården.

Aktiviteter som genomförts under året inkluderar;

- Frö- och sticklingbyttardag med loppis för föreningens medlemmar
- Montering och installation av trädäck till lekstugan
- Adventsfika och julpyntning på gården
- Inköp av säsongsblommor, perenner och vårlökar
- Inköp av ny gräsklippare
- Arrangerandet av två städdagar inkl. tillhörande förtäring
- Utöver detta tog vi emot arboristerna när de större träden behövde beskäras mm

Medlemsinformation

73 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtit.

73 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 897	2 821	2 640	2 637
Årsavgifter, tkr	2 530	2 530	2 306	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 487	52	- 2 531	- 690
Soliditet ¹ , %	80	80	81	84
Räntekänslighet	3	4		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	90		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	701	701		
Skuldsättning / kvm totalyta	2 229	2 387	2 392	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 345	2 512		
Energikostnad / kvm	214	216		
Sparande / kvm	24	166		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 780 372	10 218 335	2 695 794	- 11 664 415	52 020	40 082 106
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			384 735	-384 735		0
Balanseras i ny räkning				52 020	- 52 020	0
Årets resultat					- 487 014	- 487 014
Belopp vid årets utgång	38 780 372	10 218 335	3 080 529	- 11 997 130	- 487 014	39 595 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 997 130
Årets resultat	-487 014
Totalt	-12 484 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	384 735
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-225 000
Balanseras i ny räkning	-12 643 879
Totalt	-12 484 144

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 897 084	2 821 156
Övriga rörelseintäkter		70 030	402
Summa Rörelseintäkter		2 967 114	2 821 558
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 353 294	-1 874 515
Administration och förvaltning	4	-120 068	-112 393
Personalkostnader	5	-56 922	-88 886
Avskrivningar		-577 623	-577 623
Summa Rörelsekostnader		-3 107 907	-2 653 417
RÖRELSERESULTAT		-140 793	168 141
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 267	-116 121
Summa Finansiella poster		-346 221	-116 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-487 014	52 020
RESULTAT FÖRE SKATT		-487 014	52 020
ÅRETS RESULTAT		-487 014	52 020

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	47 159 551	47 737 174
Summa materiella anläggningstillgångar		47 159 551	47 737 174
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 159 551	47 737 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		100	166 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 328	389 816
Kundfordringar		551 548	56 502
Summa kortfristiga fordringar		723 976	612 666
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 354 927	1 639 119
Summa kassa och bank		1 354 927	1 639 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 078 903	2 251 785
SUMMA TILLGÅNGAR		49 238 454	49 988 959

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		48 998 707	48 998 707
Fond för yttre underhåll		3 080 529	2 695 794
Summa bundet eget kapital		52 079 236	51 694 501
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 997 130	-11 664 415
Årets resultat		-487 014	52 020
Summa fritt eget kapital		-12 484 144	-11 612 395
SUMMA EGET KAPITAL		39 595 092	40 082 106
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 770 245	9 285 677
Skatteskulder		163 764	155 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		709 353	465 612
Summa kortfristiga skulder		9 643 362	9 906 853
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 643 362	9 906 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 238 454	49 988 959

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-140 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		577 623
Summa		436 830
Erhållen ränta		46
Erlagd ränta		-346 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		90 609
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar		-111 309
Ökning/Minskning av rörelseskulder		336 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten		315 809
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000
Årets kassaflöde		-284 191
Likvida medel vid årets början		1 639 119
Likvida medel vid årets slut		1 354 927

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100 år	1%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	2 477 544	2 477 544
Balkongavgifter	52 224	52 224
	2 529 768	2 529 768

Hysesintäkter

Bostäder	68 664	68 664
Lokaler	279 396	220 199
Bredband	1 560	1 560
	349 620	290 423

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 694	966
Övriga intäkter	2	-1
	17 696	965

Totalt nettoomsättning	2 897 084	2 821 157
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	99 262	161 435
Uppvärmning	566 749	530 547
Vatten och avlopp	147 872	129 224
Sophämtning	79 181	77 519
	893 064	898 725

Funktionell anläggningsservice

Hiss	0	3 667
Brandskydd	625	0
	625	3 667

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	108 216	57 862
Fastighetsstäd	95 516	93 830
Trädgårdsskötsel	17 081	0
Övriga köpta tjänster	3 101	7 792
	223 914	159 484

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	112 960	82 357
-------------------	---------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	88 118	79 425
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 387	80 377
Tomträttsavgälder	362 100	362 100
	533 605	521 902

Reparationer

Reparationer	364 126	208 381
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	225 000	0
-----------	---------	---

Totalt operativ drift och underhåll

2 353 294 **1 874 515**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	55 416	53 750
Extra ekonomisk förvaltning	17 288	26 811
	72 704	80 561

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 804	10 418
Bankkostnader	7 570	2 692
Övriga kostnader	28 990	18 723
	47 364	31 832

Totalt administration och förvaltning

120 068 **112 393**

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	43 313	67 099
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	13 609	21 787
Totalt personalkostnader	56 922	88 886

Not 6. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 480 000	19 480 000
Summa:	19 480 000	19 480 000

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	55 793 902	55 793 902
Utgående anskaffningsvärden	55 793 902	55 793 902
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 056 728	- 7 479 105
Årets avskrivningar	- 577 623	- 577 623
Utgående avskrivningar	-8 634 351	-8 056 728
Utgående redovisat värde	47 159 551	47 737 174
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	57 506 000	57 506 000
Taxeringsvärde mark	114 000 000	114 000 000
	171 506 000	171 506 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	170 000 000	170 000 000
Lokaler	1 506 000	1 506 000
	171 506 000	171 506 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 30659	24-03-18	4,595 %	2 996 402	3 596 402
Nordea 86956	24-02-29	4,68 %	1 600 000	1 600 000
Nordea 90198	24-03-20	4,65 %	3 863 042	3 863 042
Summa skulder till kreditinstitut			8 459 444	9 059 444
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 459 444	-9 059 444
			0	0

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningen höll en extrastämma den 11 januari 2024 för diskussion och beslut om styrelsens förslag till stambyte. Stämman beslutade enhälligt att genomföra styrelsens förslag där arbetet med stambytet förväntas påbörjas under våren 2024.

Underskrifter

Styrelsens årsredovisning har lämnats den dagen som framgår av vår digitala underskrift

Per Johan Gunnar Wewel

Jessica von Horn

Michael Jäderholm

Charlotte von Sydow

Tobias Bjerrome Ahlin

Niclas Fagerstedt

Nicklas Maripuu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

David Sundblad
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 11:47

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 14.05.2024 15:04

DOCUMENT ID:

ry7bvW1ZQC

ENVELOPE ID:

SJbWw-kZ70-ry7bvW1ZQC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Kopparn 9.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KARL TOBIAS BJERROME AHLIN tobias.ahlin@mac.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:16 14.05.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/24) IP: 79.142.243.178
Per Johan Gunnar Wewel johan.wewel@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:17 14.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/10/02) IP: 81.8.186.44
NICLAS FAGERSTEDT niclas.fagerstedt@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:19 14.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/29) IP: 213.115.65.132
Nicklas Maripuu nicklas.maripuu@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:23 14.05.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/02) IP: 92.244.23.119
Charlotte Margareta von Sydow charlotte.vonsydow@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:45 14.05.2024 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/19) IP: 212.133.9.163
MICHAEL JÄDERHOLM michael.jaderholm@me.com	Signed Authenticated	14.05.2024 22:59 14.05.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/20) IP: 212.112.178.58
David Sundblad-Wetzel david@rumblin.se	Signed Authenticated	15.05.2024 06:55 15.05.2024 06:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/01) IP: 94.234.103.100
Jessica Lillemor Cecilia von Horn jessica.vonhorn@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:47 16.05.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/09) IP: 83.252.34.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed