



Årsredovisning 2023



Brf Kopparn 5

Org nr 716421-1406

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kopparn 5, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar

Föreningens för räkenskapsåret gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2014. Därefter har nya stadgar registrerats hos Bolagsverket den 27 maj 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Stockholm Kopparn 5 som förvärvades den 16 maj 2011. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus uppfört 1929 i 5 våningar med totalt 25 st bostadslägenheter, varav 2 är hyresrätter, samt 2 lokaler. Den totala boytan är 2 203 kvm, varav 2 084 kvm är bostadsrättsyta och 119 kvm är uthyrt med hyresrätt. Föreningens lokalyta är 66 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift betalades med 1 589 kr per lägenhet under 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 101 371 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 371 000 kr och markvärdet 69 000 000 kr. Lokalerna är taxerade till 371 000 kr. Värdeår är 1960.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst m.m. med FT Drift AB. Det nuvarande avtalet förnyas kalenderårsvis med tre månaders uppsägning. Föreningen har serviceavtal för hissen med S:t Eriks Hiss AB.

Städning av trapphus och källare sker genom avtal med Antartic Städ Center AB.

Bredband och kabel-tv

Föreningen har ett gruppanslutningsavtal med Bahnhof om fiberanslutning till eget fastighetsnät med bandbredd 1GB/1GB distribuerat till varje bostadslägenhet. Gruppavtalet omfattar även IP-telefoni (exkl. samtalsavgifter) för de hushåll som önskar detta. Även IP-tv kan beställas via Bahnhof. Bredband debiteras utanför årsavgiften med 125 kr/månad och lägenhet.

Föreningen har därutöver ett gruppavtal med Com Hem om kabel-tv med möjlighet till extratjänster såsom bredband och IP-telefoni distribuerat genom befintligt stjärn-tv-nät.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 14 juni 2011.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 648 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Fond för yttre underhåll

Omföring till fond för yttre underhåll sker enligt den upprättade underhållsplanen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2023 och efterföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

<u>Ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Åsa Kalmér	Ordförande	Stämman 2023 (2 år)
Kristina Mårtensson	Vice ordförande	Stämman 2022 (2 år)
Hans Åberg	Ledamot	Stämman 2022 (2 år)
Dennis Pamlin	Ledamot	Stämman 2022 (2 år)
Maria Henoch	Sekreterare	Stämman 2023 (1 år)
Kristian Dybvik	Suppleant	Stämman 2023 (1 år)

Revisor

Per Engzell	Extern revisor	Stämman 2023 (1 år)
-------------	----------------	---------------------

Valberedning

Eva Bergström	Samman kallande	Stämman 2023
Sven von Haslingen		Stämman 2023
Marie Öhrn		Stämman 2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2023 genomfördes ett planerat stambyte i källaren. Projektet genomfördes för att modernisera fastighetens avloppsledningssystem i källare och bottenplatta då dessa var från när huset byggdes och nu var uttjänta. Det var nu dags att byta ut fastighetens spill- och dagvattensystem inom källaren till anslutningen mot kommunal ledning. Bytet ska förlänga den tekniska livslängden på avloppsledningssystemet.

Det var en omfattande åtgärd att bila upp golv i källarplan och ersätta de gamla rören. I samband med det partiella stambytet målade vi om i källaren och slog ut väggen mellan cykelrum och barnvagnsförråd för att kunna nyttja ytan bättre. I slutet av maj var arbetet avslutat och vi kunde återställa förråd och cykelrum.

Den fläkt med styrenhet som tjänar de två lägenheter i föreningen som i husets ursprungsversion har eldstäder gick sönder och fick ersättas med en ny.

Föreningens gård har blivit allt mer använd och också en alldeles utmärkt "festlokal" under sommarmånaderna. I slutet av året ordnades en gemensam glögg i trapphuset.

Naturligtvis har det ekonomiska läget präglat Kopparn 5. Kraftigt höjda kostnader för löpande utgifter som sådant som fjärrvärme, el och sopor. Därutöver de ökade räntekostnaderna. Vid budgetarbetet för 2024 lade vi fram en stram budget med en avgiftshöjning om 8 procent.

Vi ser att föreningen har en stabil ekonomi och att vi klarat den värsta räntepuckeln denna gång. Föreningen ligger väl i fas med sin underhållsplan och har inget planerat eftersatt underhåll.

Vid stämman 2022 beslöts om solceller. Styrelsen har skjutit fram frågan dels för att vi valt att prioritera stambytet och dels för att det uteblivna stödet för att installera solceller.

Medlemsinformation

År 2022 hade föreningen hade vid utgången 37 medlemmar. Under året har inga medlemmar tillträtt och inga medlemmar utträtt ur föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 587	1 555	1 555	1 554
Resultat efter finansiella poster	-1 653	-102	-962	-72
Soliditet, %	86,14	86,60	86,60	86,77
Avskrivningar	-591	-594	-597	-599
Resultat exkl. avskrivningar	-1 062	492	-365	527
Skuldränta, %	4,15	1,34	0,67	1,04
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	648	636	636	636
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 628	4 628	4 628	4 628
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 038	5 038	5 038	5 038
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	232	281	258
Räntekänslighet (%)	7,77	7,92	7,92	7,93
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	201	189	169
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,04	84,59	84,63	81,94

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningar

Årets avskrivningar på föreningens fastighet.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i relation till de genomsnittliga fastighetslånen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att stambyte i källaren genomförts till en kostnad av 1 279 964 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror till stor del av på större underhåll av tak under som genomförts under år 2021 och underhåll av trapphus som skett under år 2018. Dessa underhåll har inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgiften med 8 % från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 081 270	991 998	1 003 439	-4 835 061	-101 716	70 139 930
Disposition av föregående års resultat:			-348 770	247 054	101 716	0
Årets resultat					-1 653 098	-1 653 098
Belopp vid årets utgång	73 081 270	991 998	654 669	-4 588 007	-1 653 098	68 486 832

Beloppet för medlemsinsatser fördelar sig på inbetalda insatser 71 469 224 kr och kapitaltillskott för balkonger 1 612 046 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 588 007
årets förlust	-1 653 098
	-6 241 105

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	320 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-654 669
i ny räkning överföres	-5 906 436
	-6 241 105

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 586 921	1 555 452
Övriga rörelseintäkter	3	20 189	11 003
Summa rörelseintäkter		1 607 110	1 566 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 036 934	-758 675
Övriga externa kostnader	5	-148 895	-124 047
Personalkostnader	6	-61 154	-61 749
Avskrivningar		-591 381	-594 257
Summa rörelsekostnader		-2 838 364	-1 538 728
Rörelseresultat		-1 231 254	27 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 856	11 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 700	-141 120
Summa finansiella poster		-421 844	-129 442
Resultat efter finansiella poster		-1 653 098	-101 715
Årets resultat		-1 653 098	-101 715

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	78 241 725	78 833 106
Pågående nyanläggningar	8	0	18 750
Summa materiella anläggningstillgångar		78 241 725	78 851 856
Summa anläggningstillgångar		78 241 725	78 851 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	778 571	1 067 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	50 580	45 140
Summa kortfristiga fordringar		829 151	1 112 957
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		425 226	816 025
Summa kortfristiga placeringar		425 226	816 025
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 096	215 254
Summa kassa och bank		6 096	215 254
Summa omsättningstillgångar		1 260 473	2 144 236
SUMMA TILLGÅNGAR		79 502 198	80 996 092

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 073 268	74 073 268
Fond för yttre underhåll		654 669	1 003 439
Summa bundet eget kapital		74 727 937	75 076 707
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 588 007	-4 835 062
Årets resultat		-1 653 098	-101 715
Summa fritt eget kapital		-6 241 105	-4 936 777
Summa eget kapital		68 486 832	70 139 930
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		75 552	76 283
Skatteskulder		8 287	5 286
Övriga skulder		590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	430 937	274 593
Summa kortfristiga skulder		11 015 366	10 856 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 502 198	80 996 092

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 653 098	-101 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		610 131	594 257
Förändring skatteskuld/fordran		-6 464	1 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 049 431	494 539
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 439	-8 500
Förändring av leverantörsskulder		-731	-8 798
Förändring av kortfristiga skulder		156 934	-8 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-898 667	468 454
Årets kassaflöde		-898 667	468 454
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 093 660	1 625 206
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 194 993	2 093 660

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar och ombyggnationer	10 - 30 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 302 306	1 276 764
Hysesintäkter, bostäder	178 835	172 908
Hyror lokaler	56 400	56 400
Kabel-TV och bredband	37 500	37 500
Hysesint, övr objekt ej moms	11 880	11 880
	1 586 921	1 555 452

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, bredband och kabel-TV. Se förvaltningsberättelsen för mer information om kring kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	120	240
Övr ej momspl ers. och intäkt	10 764	10 764
Elprisstöd	9 312	0
Öres- och kronutjämnning	-7	-1
	20 189	11 003

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	48 385	39 501
Städning	39 300	32 750
Trädgårdsskötsel	0	6 623
Hisskostnader	6 763	6 065
Sotning	0	1 625

Radonmätning	0	14 194
Fastighetsel	56 594	80 187
Fjärrvärme	349 379	309 469
Vatten och avlopp	80 704	67 002
Avfallshantering	48 575	39 798
Rengöring av sopkärl	3 900	0
Fastighetsförsäkring	37 890	34 833
Kabel-tv	4 985	3 397
Bredband	39 100	40 248
Förbrukningsinventarier	1 466	8 000
Förbrukningsmateriel	11 453	243
	728 494	683 935
Reparationer		
Reparation tvättstuga	2 320	0
Övriga löpande reparationer	26 156	41 009
	28 476	41 009
Periodiskt underhåll		
Planerat underhåll	1 279 964	33 731
	1 279 964	33 731
Summa driftkostnader	2 036 934	758 675

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	3 710	3 710
Fastighetsavgift	39 725	37 975
Hemsida	1 546	0
Porto	0	300
Föreningsgemensamma kostnader	1 952	0
Revisionsarvode	19 625	15 875
Ekonomisk förvaltning	56 727	54 999
Medlemsavgift bostadsrätterna	4 880	4 800
Övriga poster	20 730	6 388
	148 895	124 047

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	47 683	48 001
Sociala avgifter	13 471	13 748
	61 154	61 749

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 369 252	41 369 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 369 252	41 369 252
Ingående avskrivningar	-5 724 082	-5 129 825
Årets avskrivningar	-591 381	-594 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 315 463	-5 724 082
Redovisat värde mark	43 187 936	43 187 936
Utgående redovisat värde mark	43 187 936	43 187 936
Utgående redovisat värde	78 241 725	78 833 106
Taxeringsvärden byggnader	32 371 000	32 371 000
Taxeringsvärden mark	69 000 000	69 000 000
	101 371 000	101 371 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbete solcellsanläggning	0	18 750
	0	18 750

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 901	5 436
Avräkningskonto förvaltare	763 670	1 062 381
	778 571	1 067 817

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	12 977	11 937
Förutbetalt bredband	4 887	4 887
Förutbetalt medlemskap branchorganisation	4 880	4 880
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 281	12 844
Övriga förutbetalda kostnader	4 233	3 792
Upplupna intäkter	10 322	6 800
	50 580	45 140

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,67	2024-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	4,67	2024-03-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,67	2024-03-01	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek	4,67	2024-03-01	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	4,67	2024-03-01	1 000 000	1 000 000
			10 500 000	10 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 500 000	10 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 10 500 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	40 820	27 590
Upplupna styrelsearvodena	91 683	44 000
Upplupna sociala avgifter	25 846	12 375
Upplupen revisionskostnad	18 000	15 500
Upplupen fastighetsel	10 104	19 507
Upplupen fjärrvärmekostnad	52 155	47 817
Upplupen avfallskostnad	6 354	5 847
Upplupen vatten- och avloppskostnad	13 489	12 155
Upplupen städkostnad	0	6 550
Övriga upplupna kostnader	3 808	7 860
Upplupen underhållskostnad	22 661	0
Förutbetalda avgifter och hyror	146 017	75 392
	430 937	274 593

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgiften med 8 % från 1 januari 2024.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Åsa Kalmér
Ordförande

Kristina Mårtensson
Styrelseledamot

Hans Åberg
Styrelseledamot

Dennis Pamlin
Styrelseledamot

Maria Henoeh
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Per Engzell
Extern revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Kopparn_5.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 12:44:39

Dokumentet är undertecknat av:

 DENNIS PAMLIN (19691017XXXX) Ledamot	2024-05-14 07:46:35
 Hans Erik Åberg (19480219XXXX) Ledamot	2024-05-13 19:56:17
 Kristina Adele Mårtensson (19660201XXXX) Ledamot	2024-05-13 15:43:48
 Anna Maria Henoch (19761109XXXX) Ledamot	2024-05-13 21:47:18
 Per Engzell (19550514XXXX) Revisor	2024-05-15 12:44:39
 Åsa Maria Kalmér (19611126XXXX) Ordförande	2024-05-13 14:59:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Kopparn_5.pdf (273816 byte)

A876BAA07F3EC547F269121A6C217F6247EC5EF5A622E234DA8DCBB818816340C48EDB0201775361DC52
4B450EF2D394749F037D48E746F31B76F05D831F3B51

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kopparn 5, org.nr 716421-1406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kopparn 5 för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kopparn 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 överskott eller underskott. 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 ersättningsskyldighet 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 överskott eller underskott, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överträdelser 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 12:46:14

Dokumentet är undertecknat av:

 Per Engzell (19550514XXXX) Revisor

2024-05-15 12:46:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (44939 byte)

DB5EFC36CDE5F5DD8DCA16F6C20BDEEC194A19A714F88995305297BA4C5BF095DB4555FEEDAE30559555
2B461590DFAD8A765BA29B31937D0E2805CA7C3889C1

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support