



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kopparn i Stockholm



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kopparn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020 - 31 augusti 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Måns Flensburg
Hedvig Bergdahl
Thorbjörn Sporre
Olivia Bergqvist O'Konor

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot

Sofia Capkova
Robby De Candido
Suzanne Cat Ekstam

Suppleant
Suppleant
Suppleant

ansvarig andrahandsuthyrning
kassör

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Monica Swedstrand	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Johan Liljero	Ordinarie Intern	
Kersti Sone	Suppleant Intern	

Valberedning

Fredric Persson	
Lena Söderberg	Samman kallande
Birgitta Taylor	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-28.

Extra föreningsstämma hölls 2021-05-10. Extra stämma med anledning av projektering stambyte.

Extra föreningsstämma hölls 2021-06-08. Fortsatt extra stämma med anledning av projektering stambyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kopparn 6	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

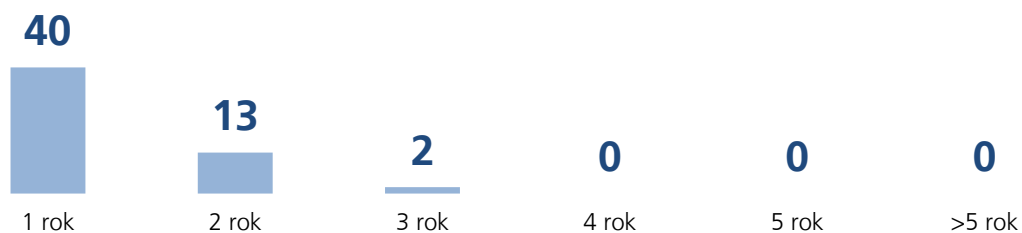
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 981 m², varav 1 941 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Butik

Yta

40 m²

Löptid

ägs av innehavaren

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum
Samlings-/övernattningsrum
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
kontroll och reparation takfläktar	2021
Projektering inför upphandling av stambyte med våtrumsrenoveringar	2021
partiell stamspolning	2021
rost- och läckageskydd	2020 - 2021
avloppsstammar	
Fortsatt förstudie inför stambyte med informationsmaterial	2020 - 2021

Planerat underhåll	År
Datoriserad avläsningsenhet värmeundercentral	2021
Stambyte med våtrumsrenovering	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Statusgenomgång stambyte & underhållsplan	AFRY
Bredband	OwnIt
Fjärrvärme	Fortum
Elavtal	Skellefteåkraft
Elavtal	Exergi
Hissbesiktning	Kiwa
Hiss, service	Kone
Snöskottning	CC Plåtslageri
Sophämtning	Stockholms stad
Stadsgas	Fortum
Fibernät	Stokab
Takmålning	CC Plåtslageri
Försäkringsförmedlare	S&P
Fastighetsförsäkring	Folksam
projektering och upphandling stambyte	SEPL AB /AFRY

Övrig information

Brf Kopparn bildades den 28 mars 1924 och var då HSB:s första förening. Den fick sitt namn genom att fastigheten ligger i kvarteret Kopparn i hörnet av Skånegatan och Klippgatan intill Vitabergsparken och Sofia kyrka. Huset ritades av HSB-rörelsens grundare Sven Wallander. Föreningen består av 59 bostadsrätter och en bostadsrättslokal som ursprungligen inrymde en Konsumbutik. År 1995 lämnade föreningen HSB.

Föreningens ekonomi

I brf Kopparn har medlemmarna sedan 1992 drivit delar av fastighetens skötsel på egen hand i trappstädgrupper, gårdsgrupp, tvättstugegrupp etc.

Föreningen har under året engagerat Kennet Bredin för den löpande fastighetsskötseln och tillsynen. Detta sker till en för föreningen gynnsam fast kostnad + en rörlig kostnad som täcker extraarbete utöver arbetsbeskrivningen.

Hög amorteringstakt under senare år har gjort att föreningen har låg lånebild samt god kassa och därmed står väl rustad för kommande stambyte. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030. Flerårsbudgeten ger för handen att stambytet ej kräver någon väsentlig avgiftshöjning även efter ökad belåning. Nuvarande avgiftsnivån genererar idag därtill ett årligt överskott. Kassen vid räkenskapsårets

slut uppgick till knappt 1,9 MSEK. Med tanke på behovet av stärkt kassa vid ett kommande stambyte har ingen extra amortering utöver amorteringsplan gjorts.

Under året har medel använts till den nu avslutade förstudien inför stambytet med våtrumsrenoveringar. Samma konsulter, men nu via Konsultfirman SEPL Ab, har därefter via partneravtal med AFRY engagerats för att ta fram ett färdigt förfrågningsunderlag till upphandlingen.

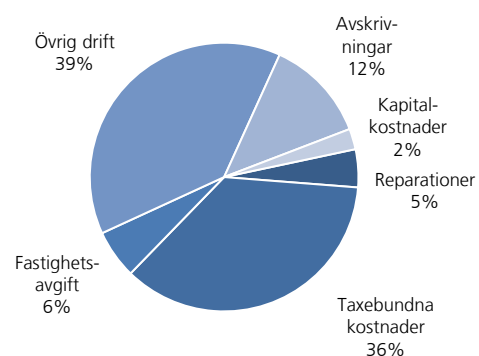
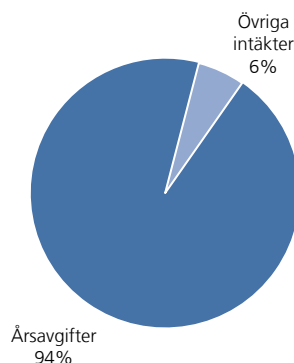
Enligt policy sedan 2019/2020 betalas arvoden till styrelsen ut efter årsstämma. Inga arvoden har således tagits upp under det föregående räkenskapsåret 2019/2020, utan belastar istället 2020/2021.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 628 574	1 080 668
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 886 031	1 873 409
Finansiella intäkter	0	4
Minskning kortfristiga fordringar	0	57 876
Ökning av kortfristiga skulder	0	74 783
	1 886 031	2 006 072
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 290 420	1 374 059
Finansiella kostnader	37 229	44 106
Ökning av kortfristiga fordringar	29 315	0
Minskning av långfristiga skulder	40 000	40 000
Minskning av kortfristiga skulder	172 330	0
	1 569 294	1 458 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 945 311	1 628 574
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	316 737	547 907

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2020–21 har styrelsens arbete fortsatt inriktats mot planeringen och genomförandet av stambytet med våtrumsrenovering.

Detta har även inneburit ett välbesökt internetbaserat informationsmöte med medlemmarna där våra konsulter Lars Sandberg och Sebastian Claw från SEPL Ab deltog. Beslutet att påbörja projektering och framtagande av ett upphandlingsunderlag har därefter förankrats genom en extrastämma som genomfördes med poströstning, följt av fortsatt extrastämma via poströstning och Zoom-deltagande. Dessa möten har haft glädjande högt deltagande. Ett flertal möten har under verksamhetsåret avhållits mellan SEPL och styrelsen. Även möte mellan konsulterna och föreningens båda tidigare ordföranden Stina och Kennet har hunnits med under informationsinhämtningen. Ytterligare ett 10-tal lägenheter har, då nu pandemiläget förbättrats, kunnat besiktigas med fokus både på VVS-lösningar och elsystemets status. Samtliga kommer framöver att ses över.

Mycket av det löpande underhållsarbetet har inriktats på åtgärder för att säkra nuvarande stammars funktion fram till att stambytet kan igångsättas. Detta har skett genom rotskydd, förstärkning och försiktiga stamrensningar. Kennet har i sin roll som fastighetsskötare hållit i dessa insatser.

Styrelsens förhoppning är att kunna presentera ett förslag till förfrågningsunderlag för upphandling tidigt under verksamhetsår 2021–22, vilket alltså innebär under hösten 2021. Förslaget kommer därefter, efter ytterligare informationsinsatser och återkoppling från medlemmarna, framläggas för stämmobeslut.

Tre informationsutskick har gjorts och hemsidan www.kopparn.se har löpande uppdaterats med aktuell information.

Den sedvanliga gemensamma gårdsstädningen har på grund av pandemin, liksom föregående år, organiserats genom löpande individuella insatser för att därigenom minimera smittspridning.

Vi vill visa vår uppskattning och framföra ett stort tack till:

- Stina och Kennet som även detta verksamhetsår förtjänstfullt bistått med kunskap och erfarenhet om våra fastigheter som varit till stor hjälp i arbetet med stambytet.
- Kennet och Pontus som tagit hand om vår fastighetsskötsel.
- Trädgårdsföreningen som med gröna fingrar tagit hand om vår vackra gård- och fått den att blomstra som aldrig förr.
- Johan och Kersti i rollerna som vår interna revisor med suppleant. Även Kerstis uppskattade insats med introduktion av nya medlemmar har varit ovärderlig för föreningen.
- Alla övriga i föreningen som hjälpt till att vårda och hålla rent.

Stort tack!!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st, varav det vid räkenskapsårets utgång kvarstod 2 st fortlöpande andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	898	897	891	897
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 540	1 560	1 580	1 762
Elkostnad/m ² totalyta	32	30	32	31
Värmekostnad/m ² totalyta	186	175	165	182
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	31	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	22	27	38
Soliditet (%)	56	52	51	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	369	266	224	393
Nettoomsättning (tkr)	1 881	1 871	1 868	1 872

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 941 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 700	0	0	60 700
Fond för yttre underhåll	1 737 970	101 542	0	1 636 428
S:a bundet eget kapital	1 798 670	101 542	0	1 697 128
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 040 815	-101 542	266 186	1 876 172
Årets resultat	369 320	369 320	-266 186	266 186
S:a fritt eget kapital	2 410 135	267 778	0	2 142 357
S:a eget kapital	4 208 805	369 320	0	3 839 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	369 320
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 238 809
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 994
summa balanserat resultat	2 410 135

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 410 135
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 881 436	1 871 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 595	2 226
Summa rörelseintäkter		1 886 031	1 873 409
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-855 627	-981 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-353 053	-329 999
Personalkostnader	Not 6	-81 741	-62 729
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 062	-189 062
Summa rörelsekostnader		-1 479 483	-1 563 122
RÖRELSERESULTAT		406 548	310 288
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 229	-44 106
Summa finansiella poster		-37 229	-44 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		369 320	266 186
ÅRETS RESULTAT		369 320	266 186

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-08-31	2020-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,11	5 491 372	5 680 434
Summa materiella anläggningstillgångar	5 491 372	5 680 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 491 372	5 680 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	17 387	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 947 769	1 635 296
Summa kortfristiga fordringar	1 965 157	1 635 296
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	40 462	27 837
Summa kassa och bank	40 462	27 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 005 619	1 663 133
SUMMA TILLGÅNGAR	7 496 991	7 343 567

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 700	60 700
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 737 970	1 636 428
Summa bundet eget kapital		1 798 670	1 697 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 040 815	1 876 172
Årets resultat		369 320	266 186
Summa fritt eget kapital		2 410 135	2 142 357
SUMMA EGET KAPITAL		4 208 805	3 839 485
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	3 050 000	3 090 000
Leverantörsskulder		23 757	129 688
Övriga skulder		15 796	14 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	198 632	269 567
Summa kortfristiga skulder		3 288 185	3 504 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 496 991	7 343 567

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	1 721 601	1 720 032
Årsavgifter - lokaler moms	57 252	57 252
Bredbandsintäkter	66 627	66 528
Trappstädnings-/Städavgifter	12 250	4 250
Avgift andrahandsuthyrning	23 704	23 110
Öresutjämning	2	12
	1 881 436	1 871 184

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Övriga intäkter	4 595	2 226
	4 595	2 226

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	20 094	3 113
	Hissbesiktning	1 230	1 221
	Myndighetstillsyn	7 200	0
	Gemensamma utrymmen	300	1 167
	Garage/parkering	500	0
	Gård	6 494	4 142
	Serviceavtal	11 237	12 801
	Förbrukningsmateriel	1 023	6 149
	Brandskydd	0	69 524
	Fordon	1 679	1 141
		49 757	99 258
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 117	20 854
	Brf Lägenheter	0	12 292
	Gemensamma utrymmen	1 444	0
	Tvättstuga	4 756	2 213
	Lås	4 629	17 373
	VVS	41 095	16 248
	Elinstallationer	0	2 418
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 212	9 149
	Hiss	2 169	1
	Tak	0	10 085
	Fönster	7 066	0
		69 488	90 634
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	96 452
		0	96 452
	Taxebundna kostnader		
	El	63 674	59 049
	Värme	369 403	346 880
	Vatten	48 393	61 543
	Sophämtning/renhållning	64 922	41 683
		546 393	509 155
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 206	34 181
	Bredband	66 559	65 079
		101 765	99 260
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 225	86 575
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	855 627	981 332

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Medlemsinformation	6 108	1 204
	Tele- och datakommunikation	1 269	2 455
	Inkassering avgift/hyra	913	1 800
	Föreningskostnader	0	262
	Styrelseomkostnader	0	2 713
	Fritids- och trivselkostnader	1 088	5 087
	Studieverksamhet	0	752
	Förvaltningsarvode	70 490	69 381
	Administration	4 667	6 194
	Konsultarvode	262 297	234 060
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	6 090
		353 053	329 999
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 250	49 500
	Löner	11 500	0
	Sociala kostnader	14 991	13 229
		81 741	62 729
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	189 062	189 062
		189 062	189 062

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-08-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 941 575	8 941 575
	Utgående anskaffningsvärde	8 941 575	8 941 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 261 141	-3 072 079
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 062	-189 062
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 450 203	-3 261 141
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 491 372	5 680 434
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	69 690	69 690
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 488 000	23 488 000
	Taxeringsvärde mark	42 510 000	42 510 000
		65 998 000	65 998 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 200 000	65 200 000
	Lokaler	798 000	798 000
		65 998 000	65 998 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-08-31	2020-08-31
	Skattekonto	12 587	2 576
	Skattefordran	30 333	31 983
	Klientmedel hos SBC	1 904 849	1 600 737
		1 947 769	1 635 296
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-2021-12-31	2019-2020-12-31
	Vid årets början	1 636 428	1 748 440
	Reservering enligt stadgar	197 994	197 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-96 452	-310 006
	Vid årets slut	1 737 970	1 636 428
Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-08-31	2020-08-31
	Fastighetsinteckningar	9 654 000	9 654 000

Not 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-08-31	2021-08-31	2020-08-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,010 %	800 000	800 000	2022-03-30
Handelsbanken	1,260 %	950 000	990 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,190 %	1 300 000	1 300 000	2021-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 050 000	3 090 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 050 000	-3 090 000	
		0	0	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
Arvoden	30 500	49 500
Sociala avgifter	13 235	13 235
Ränta	6 884	6 519
Avgifter och hyror	148 013	198 645
Avgifter och hyror	0	1 668
	198 632	269 567

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Projektering och framtagande av förfrågningsunderlag samt genomförd upphandling inför stambytet med våtrumsrenoveringar förväntas vara klart sent Q4 2021. Extra stämma planeras därefter inför beslut om kontraktering av entreprenör. Byggstart kan förväntas tidigast våren 2022 när väl stämmobeslut tagits.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24/11 2021



Måns Flensburg
Ordförande



Hedvig Bergdahl
Vice ordförande



Thorbjörn Sporre
Sekreterare

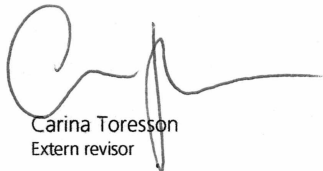


Olivia Bergqvist O'Konor
Ledamot

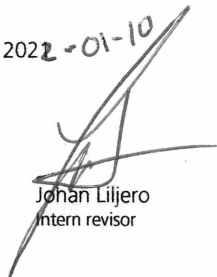
Vår revisionsberättelse har lämnats den

/

2022-01-10



Carina Toresson
Extern revisor



Johan Liljero
Intern revisor

B

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kopparn i Stockholm, org.nr 702001-1867.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kopparn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2020 – 31 augusti 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kopparn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2020 – 31 augusti 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 den / 2022-01-10


Carina Toresson
Toresson Revision AB


Johan Liljero

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se