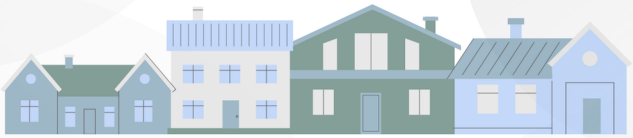

2023

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOPPARTÄLTET

BRF Koppartältet
Org.nr 769625-7919

STORHOLMEN förvaltning

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5
Ekonomi	
Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Koppartältet får därmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Magnus Räms	Ordförande	Stämman
Helena Gudasic	Sekreterare	Stämman
Susanne Breile Rosén	Ledamot	Stämman
Peter Silvergren	Ledamot	Stämman
Anna Rosenhomer	Ledamot	Stämman
Maria Porsinger-Gratte	Ledamot	Stämman
Sara Karakani	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Inga suppleanter	

Peter Silvergren avgick under verksamhetsåret på egen begäran.
I tur att avgå är ledamöterna: Helena Gudasic, Magnus Räms, Maria Porsinger-Gratte

Ordinarie revisorer	Funktion	Utsedd av
Daniel Bohlin	Auktoriserad revisor	Stämman
Advertus Revision AB		Stämman

Valberedning	Funktion	Utsedd av
Madeleine Åkerblad		Stämman
Karin Wermelin		Stämman

Firmateckning
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter
Bostadsrättsföreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.
Föreningen innehar med (tomträtt/äganderätt) fastigheten Ceremonien 3 i Stockholms kommun med uppförda byggnader i 4 våningar med 155 lägenheter och 1 lokaler. Avgälden har löptid på 10 år och fortlöper till år januari 2030. Byggnaderna är uppförda 1950-1951. Fastighetens adresser är Gubbkärrsvägen 29.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Underhållsplanen uppdateras och baseras på resultatet av fastighetsgenomgångar som utförs för att bedömma eventuella åtgärder som behövs för att säkerställa fastighetens långsiktiga välmående och värde.
Inom de närmsta 5-åren kommer föreningen att genomföra större underhåll som hissrenovering, fasadrenovering och dränering. Uppskattade kostnader enligt underhållsplanen uppgår till ca 23 miljoner kronor exklusive moms.

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	**Antal Lägenheter**
1 RoKv	1
1 RoK	64
2 RoKv	1
2 RoK	30
3 RoK	43
4 RoK	8
5 RoK	8

Lokaler, garage och parkeringsplatser:

Typ	Lokal	Garage	Parkeringsplatser
Antal	1	8	36

Till garage och parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse, samt Storholmen.

Total tomtarea:	17 771 kvm
Total bostadsarea:	9 055 kvm
Total lokalarea:	487 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	128 st
Antal hyresrättslägenheter:	27 st
Årets taxeringsvärde:	265 376 000 kr
Föregående år taxeringsvärde:	265 376 000 kr

Överlåtelser
Det har skett 12 överlåtelser under året samt 1 upplåtelser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning
Föreningens administrativa, tekniska och ekonomiska förvaltning sköts av Storholmen Förvaltning AB.

Underhåll och underhållsplan
Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 419 864 kr samt planerat underhåll för 882 556 kr.

Påbörjade projekt 2023 / 2024:
Vattenläckage I gymmet
Ny ventilation på förskolan

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2022 , 2023-05-22. För räkenskapsåret 2023 kommer årsstämman äga rum 2024-05-22. Styrelsen har under året hållit 21 st protokollförda styrelsemöten 2023-2024.
Styrelsen har informerat medlemmar via nyhetsbrev 4 gånger som lagts ut på vår hemsida, styrelsesida på facebook samt på anslagstavlor I entreérna.

Räntor
Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid 31/12-23 3,597 %. Föreningens lån har under 2023 varit bundna till och med 2024. Från och med 2024 är föreningens lån bundna till och med 2024 (3) och **2025 (7)** och under efterföljande räkenskapsår omsätts 118 716 640 miljoner kr.

Årets verksamhet

Under året har mycket av vårt arbete gått till två juridiska processer. Den största är frågan om garantibesiktningen gentemot stambytet, processen inleddes i slutet av 2021 och har fortgått ända in i 2024. Ärendet har under tiden även växt då det framkommit fler brister i genomförandet som vi kommer inkludera i stämningsansökan.

Den andra processen är gentemot Stadsbyggnadskontoret som påstår att vår ventilationslösning inte uppfyller kraven för brandsäkerhet. Detta trots att vi har tre certifierade ventilations- och brandexperter som stärker systemets funktion.
VI har också utfört ett test av systemet som ytterligare styrkte dess funktion och vi skickade in en överklagan till Länsstyrelsen som gick på vår linje och därmed avslogs användningsförbud och vite mot föreningen. Dock ger sig inte Stadsbyggnadskontoret och vill hävda att det finns andra brister I brandskyddet. Nämnden för Stadsbyggnadskontoret sammanträder den 22/2-24 då handläggaren avser att komma in med en klagan. Styrelsen har tillsammans med föreningens advokat förberett ett motargument med teknisk bevisning.

Nya energieffektiva armaturer har installerats I trapphusen.
Hyresrätter har blivit åtgärdade vad gäller brister som uppmärksammades vid besikting.
En ny elektoninsk råttgiljotin installerades i huvudstammen samt att den gamla monterades bort.
Parkeringslinjer färdigställdes på samtliga utomhusparkeringar.
Nya cykelställ utanför huvudentrén samt entré A-D monterades.
Nyckelhantering för övernattningslägenheten har underlättats genom installerandet av ett nyckelskåp med kodlås.
Stora tvättstugan har utrustats med ytterligare två torkskåp och stenmangeln har tagits bort.
Installation av två nya värmeväxlare I undercentralen har utförts för att spara energi.
Asfaltering har gjorts av uppfarten på grund av läckage i gymmet, dock har denna åtgärd inte helt avhjälpt läckaget. Detta ska undersökas mer i vår.
Under året har föreningen amorterat 1,2 miljoner kronor på våra lån.

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	10 738	9 404	9 504	9 349	9 501
Resultat efter finansiella poster	-9 887	-8 287	-7 700	-6 988	-4 476
Soliditet (%)	57,90	58,30	57,90	57,70	59,40
Balansomslutning (kr)	289 776	295 858	305 446	315 267	336 215
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	929	820	782	793	772
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 347	1 248	1 313	1 198	1 294
Hyror/kvm hyreslokalyta (kr)	1 477	1 213	1 281	1 292	1 334
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)*	16 214	16 650	17 414	18 330	18 330
Lån/kvm totalyta (kr)**	12 100	12 223	12 783	13 089	13 089
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	153	89	70	93	66
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	79	93	85	49	93
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	42	28	26	24	23
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	274	210	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-198	-24	0	0	0
Räntekänslighet (%)	17,40	20,30	0,00	0,00	0,00
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	62,00	63,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 055 kvm bostäder (7 322 kvm BR och 1 733 kvm HR) och 756 kvm lokaler (varav 269 kvm avser garageplatser och förråd) vilket blir 9 811 kvm totalyta.

*Beräkning av nyckeltal har justerats för samtliga år i flerårsöversikten och kan därför skilja sig mot tidigare årsredovisningar.

** Nyckeltalet har lagts till för att visa på hur lån/kvm ser ut för samtliga ytor som föreningen äger.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Upplysning kring redovisat förlust
Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2023 en förlust på ca 9,9 miljoner kronor. Denna förlust är huvudsakligen resultatet av avskrivningarna som redovisas som kostnader i resultaträkningen. Förutom avskrivningarna har föreningen påverkats av ökade räntekostnader, till följd av att majoriteten av föreningens lån omförhandlades under 2023 och fick högre räntesatser.

De senaste åren har föreningen redovisat negativa resultat, främst på grund av föreningens avskrivningar. För att hantera det negativa resultatet och för att möta de stigande räntekostnaderna har föreningen beslutat att höja månadsavgifterna med 15% under 2024.

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Förändringar i eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 279 765	21 158 754	425 564	-44 102 153	-8 286 993	**172 474 937**
Upplåtelse av bostadsrätter	3 240 000	1 935 000				**5 175 000**
Avsättning till yttre underhållsfond:			265 376	-265 376		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-8 286 993	8 286 993	**0**
Årets resultat					-9 887 346	**-9 887 346**
Belopp vid årets utgång	**206 519 765**	**23 093 754**	**690 940**	**-52 654 522**	**-9 887 346**	**167 762 591**

Förslag till behandling av redovisat resultat
Styrelsen föreslår att till föreningens resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-52 654 522
Årets resultat	-9 887 346
	-62 541 868

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	265 376
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-882 556
I ny räkning överföres	-61 924 688
	-62 541 868

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

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 737 901	9 403 743
Övriga rörelseintäkter		325 228	452
Summa rörelseintäkter		**11 063 129**	**9 404 195**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 401 196	-5 951 049
Reparationer och planerat underhåll	4	-1 302 419	-1 572 711
Övriga externa kostnader	5	-1 393 319	-1 170 707
Personalkostnader och arvoden	6	-348 229	-227 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 112 938	-7 115 187
Summa rörelsekostnader		**-17 558 101**	**-16 037 037**
Rörelseresultat		**-6 494 972**	**-6 632 842**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 840	491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 396 214	-1 654 642
Summa finansiella poster		**-3 392 374**	**-1 654 151**
Resultat efter finansiella poster		**-9 887 346**	**-8 286 993**
Resultat före skatt		**-9 887 346**	**-8 286 993**
Årets resultat		**-9 887 346**	**-8 286 993**

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	285 903 338	292 503 031
Inventarier, verktyg och installationer	8	106 364	0
Pågående nyanläggningar och ombyggnationer	9	0	256 162
Summa materiella anläggningstillgångar		**286 009 702**	**292 759 193**
Summa anläggningstillgångar		**286 009 702**	**292 759 193**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		59 589	1 183
Övriga fordringar		349 790	26 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	555 979	627 167
Summa kortfristiga fordringar		**965 358**	**654 611**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 800 637	2 443 890
Summa kassa och bank		**2 800 637**	**2 443 890**
Summa omsättningstillgångar		**3 765 995**	**3 098 501**
SUMMA TILLGÅNGAR		**289 775 697**	**295 857 694**

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 613 519	224 438 519
Fond för yttre underhåll		690 940	425 564
Summa bundet eget kapital		**230 304 459**	**224 864 083**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-52 654 522	-44 102 153
Årets resultat		-9 887 346	-8 286 993
Summa fritt eget kapital		**-62 541 868**	**-52 389 146**
Summa eget kapital		**167 762 591**	**172 474 937**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	42 037 480
Summa långfristiga skulder		**0**	**42 037 480**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	118 716 640	77 879 160
Leverantörsskulder		772 147	706 912
Skatteskulder		8 085	0
Övriga skulder		1 290 487	1 578 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 225 747	1 180 724
Summa kortfristiga skulder		**122 013 106**	**81 345 277**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**289 775 697**	**295 857 694**

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-9 887 346	-8 286 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 112 938	7 115 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-2 774 408**	**-1 171 806**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-58 406	2 440
Förändring av kortfristiga fordringar		-255 107	-45 132
Förändring av leverantörsskulder		65 235	141 030
Förändring av kortfristiga skulder		-97 163	112 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 119 849**	**-960 763**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-363 446	-583 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-363 446**	**-583 495**
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av hyresrätt		5 175 000	4 050 000
Amortering lån		-1 200 000	-5 500 000
Utbetalning av inre fond		-134 958	-107 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 840 042**	**-1 557 788**
Årets kassaflöde		**356 747**	**-3 102 046**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 443 890	5 545 936
Likvida medel vid årets slut		**2 800 637**	**2 443 890**

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Föreningen har i samband med bokslut 2020 rättat fel i byggnadsvärde, fond för yttre underhåll och övriga långfristiga skulder och detta gör en bristande jämförbarhet med tidigare år. Fond för inre underhåll redovisas från och med år 2020 som kortfristig skuld.

Värdeprinciper
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande komponentindelning med avskrivningstid tillämpas:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Bergvärme	40 år
Bergvärme (borrhål)	100 år
Övrig stomme	200 år

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)
Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)
Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)
Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)
Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	**2022**
Årsavgifter bostäder	6 622 768	5 725 118
Hyror bostäder	2 334 519	2 312 723
Hyror lokal momspliktig	1 007 047	816 816
Hyror lokal ej momspliktig	109 640	100 455
Hyror p-plats och garage	331 239	264 337
Kabel-TV/Bredband	181 237	179 809
Uteblivna hyror lokal	0	-20 163
Utebliv hyror p-plats och garage	-14 350	-10 837
Uteblivna hyror bostäder	-27 125	-13 024
Reduktion hyror bostäder	0	-1 007
Övriga ersättningar hyresgäster	1 440	1 440
Påminnelse- och inkassokostnader	178	180
Överlåtelseavgifter	24 947	18 120
Pantsättningsavgifter	10 941	16 835
Andrahandsuthyrning	28 926	12 880
Övriga fakturerade kostnader	95 303	8 150
Reduktion övrigt	0	-8 100
Öresutjämning	15	11
Hyra gästlägenhet	19 500	0
Fastighetsskatt	11 676	0
	10 737 901	**9 403 743**

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enligt avtal	161 119	146 830
Fastighetsskötsel beställningar	273 604	527 330
Gårdsskötsel	0	218 262
Trädgårdsskötsel	386 554	110 373
Städning	376 279	390 829
Hissbesiktningar	21 050	5 569
Skadebesiktning/-hanterin	81 837	15 000
Bevakning och jour	3 431	0
Sotning	5 429	10 223
Snöröjning	232 703	53 451
Serviceavtal hiss	69 804	66 168
Serviceavtal värme	56 024	15 261
Övrig tillsyn och skötsel	272 904	31 018
El	758 437	872 403
Värme	777 250	907 763
Vatten	411 955	277 562
Sophämtning och grovsopor	263 542	259 106
Fastighetsförsäkring	140 750	151 333
Tomträttsavgäld	1 429 000	1 310 000
Kabel-TV och bredband	284 611	263 364
Fastighetsskatt	330 055	319 205
Skadedjurshantering	135 141	0
Obligatorisk vent.kontroll	187 938	0
El bergvärme	741 778	0
	7 401 195	**5 951 050**

Not 4 Reparationer och planerat underhåll

	2023	2022
Reparationer	419 864	630 684
Underhåll	882 556	942 027
	1 302 420	**1 572 711**

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrationskostnader	13 775	7 062
Hyresförhandling bostad	17 849	4 726
Överlåtelseavgifter	24 373	22 439
Pantsättningsavgifter	13 591	20 851
Programvaror, data	1 054	1 638
Juridiskt konsultarvode	2 265	12 551
Revisionsarvoden	43 560	60 390
Mäklarprovisioner	113 767	123 000
Föreningskostnader	27 961	23 662
Arvode ekonomisk förvaltning	76 776	72 915
Arvode förvaltning beställningar	403 539	369 365
Arvode teknisk förvaltning	63 934	61 420
Arvode underhållsplanering	0	33 412
Projektarvoden	98 392	206 990
Övriga konsultarvoden	0	41 850
Juridiska kostnader	453 662	54 153
Bankkostnader	9 487	9 022
Telefon/Internet	4 552	12 194
Diverse övriga kostnader	24 780	33 067
	1 393 317	**1 170 707**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	264 972	162 750
Lön	0	7 000
Sociala avgifter	83 257	57 633
	348 229	**227 383**

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	338 441 378	338 114 046
Årets inköp	257 082	327 332
Omklassificeringar	256 162	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**338 954 622**	**338 441 378**
Ingående avskrivningar	-45 938 347	-38 851 315
Årets avskrivningar	-7 112 938	-7 087 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-53 051 285**	**-45 938 347**
Utgående redovisat värde	**285 903 337**	**292 503 031**

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 313	239 313
Årets inköp	106 364	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**345 677**	**239 313**
Ingående avskrivningar	-239 313	-211 158
Årets avskrivningar	0	-28 155
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-239 313**	**-239 313**
Utgående redovisat värde	**106 364**	**0**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 162	
Inköp	0	256 162
Omklassificeringar	-256 162	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**256 162**
Utgående redovisat värde	**0**	**256 162**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	12 796	153 546
Förutbetalda övriga kostnader	543 184	473 621
	555 980	**627 167**

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Not 11 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,45	2024-02-28	23 354 160	23 354 160
SEB	4,45	2024-02-28	14 012 500	14 012 500
SEB	1,27	2024-02-28	9 341 660	9 341 660
SEB	4,45	2024-02-28	8 012 500	8 012 500
SEB	1,61	2024-02-28	23 354 160	23 354 160
SEB	1,61	2024-02-28	9 341 660	9 341 660
SEB	4,54	2024-12-28	8 000 000	8 000 000
SEB	4,45	2024-02-28	6 800 000	8 000 000
SEB	4,57	2024-10-28	9 000 000	9 000 000
SEB	4,57	2024-10-28	7 500 000	7 500 000
			118 716 640	**119 916 640**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 200 000	1 200 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 113 Mkr.

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

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000
	135 000 000	**135 000 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	31 818	19 404
Förutbetalda avgifter och hyror	732 534	799 293
Övriga upplupna kostnader	461 394	362 028
	1 225 746	**1 180 725**

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Räms
Ordförande

Anna Rosenholmer
Ledamot

Maria Porsinger Gratte
Ledamot

Helena Gudasic
Ledamot

Sara Karakani
Ledamot

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

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

MAGNUS JOHANSSON RÄMS
Ordförande
KLyXdvEgAPHiZJs0JO2Bow *2024-05-10 12:35:24Z*

Sara Karakani
Ledamot
EiwNBVIhBE6DsP+7gSsKLg *2024-05-10 12:35:41Z*

Helena Birgitta Gudasic
Ledamot
mYMImeuSFU6xmYtQNvzd0g *2024-05-10 12:36:12Z*

ANNA ROSENHOLMER
Ledamot
FTvjt+f3l1vybKqgEhsfbA *2024-05-10 12:40:51Z*

MARIA PORSINGER GRATTE
Ledamot
08A5EHSih4xODk6xoZUmHQ *2024-05-10 12:42:02Z*

DANIEL BOHLIN
Auktoriserad Revisor *2024-05-10 12:52:17Z*
dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A *BankID Mobile*

Documents in the transaction

Årsredovisning BRF Koppartältet 2023.pdf *SHA256: 6da7bef40c34b6402b3928f41f7026ca3b9007abf546629beac1bb7ec523293d*

Addo Sign identification number: e748b63e-9641-408a-aed1-dbd83b4af497

Addo Sign

The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Koppartältet
Org.nr 769625-7919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Koppartältet för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse
Jag vill fästa uppmärksamheten på det föreningen skriver i förvaltningsberättelsen under årets verksamhet. Där det beskrivs att föreningen driver två juridiska processer. Jag vill poängtera att om föreningen förlorar dessa processer så kan det leda till en negativ påverkan på föreningens resultat, vilket i sin tur med största sannolikhet kommer leda till högre avgifter för föreningens medlemmar.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Addo Sign identification number: c0eb255e-1a0b-4545-a0c1-cfd9deb28998

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Koppartältet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

Addo Sign identification number: c0eb255e-1a0b-4545-a0c1-cfd9deb28998

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

Addo Sign identification number: c0eb255e-1a0b-4545-a0c1-cfd9deb28998

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning
Årsredovisning och revisionsberättelse har inte kunnat slutföras senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma, vilket har lett till att styrelsen inte har kunnat hålla kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för föreningens medlemmar, i tid och därför brutit mot stadgarna § 32 samt § 36.

Bromma den

_____
Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Addo Sign identification number: c0eb255e-1a0b-4545-a0c1-cfd9deb28998

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

BankID

DANIEL BOHLIN
Auktoriserad Revisor
dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A *2024-05-10 12:51:40Z*

Documents in the transaction

BRF Koppartältet 230101-231231 revisionsberättelse.pdf *SHA256: f05a04d78037c16a0d3eb1e2df1c2c0b818b8ad4d4ee3b240ddbc08f422ec03d*

Addo Sign identification number: c0eb255e-1a0b-4545-a0c1-cfd9deb28998

Addo Sign

The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.