

ÅRSREDOVISNING

BRF KOPPARSLANTEN

2023



ORGANISATIONSNR 769608-6524



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparslanten med säte i Järfälla org.nr. 769608-6524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

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

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	p-platser	0
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 505
4	lägenheter (hyresrätt)	229
1	lokaler, inkl. förråd	60
Totalt 158 objekt		6 794

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nina Anell	Ordförande	2020-06-11	
Grazyna Bergman	Ledamot	2022-05-12	
Katrin Persson	Ledamot	2012-06-04	2023-05-11
Kristina Holmlund	Ledamot	2023-05-12	
Kristina Holmlund	Suppleant	2022-05-12	2023-05-11
Monica Wahlkvist	Suppleant	2023-05-11	
Yacine Djafer Khodja	Suppleant	2023-05-11	2023-12-10
Rickard Lidén	Suppleant	2018-04-27	2023-05-11
Magnus Almqvist	Suppleant	2023-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nina Anell och Grazyna Bergman som ledamöter samt Magnus Almqvist och Monica Wahlkvist som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Grazyna Bergman, Nina Anell och Britt Kristina Holmlund.

Revisorer har varit: Anna Lindqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Katerina Topi, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-30.

2023-01-01 Höjning av årsavgiften med 2.5%.

2023-06-01 Hyreshöjning har skett med 4.75% efter förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Årsavgiften höjdes med 5% från 2024-01-01.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stambyte, humudsläcksökning, låsebyte av allmänautrymmen, fläktbyte på tak, målning avtrapphus, iordningställande av lokaler i krypgrunden, dränering av fram och baksida, fönsterbyte, renovering av fasad fram och baksida, renovering av takfoten på baksidan, byte av fönster plan 3, byte av elmätare till lgh och uppgradering av IMD och tempgivare, ytterbelysning portar,

Årtal	Ändamål
2006	Stambyte
2020	Iordningsställande av matavfallskärl sortering
2020	Byte av motorvärmare stolpar
2021	Renovering av sockeln och gavlar
2021	Installerat ny fjärrvärmeanläggning
2022	Ovk
2022	Brandskyddsgenomgång
2022	Uppdaterat skyddsrummen
2022	Radonmätning
2022	Diamantslipning av entréplan
2023	Asfaltering av parkeringsplatser och omläggning av betongplattor
2023	Byte till ledbelysning i allmänna utrymmena

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

Kontroll av stammar målning av källardörrar, målning trapphus och tvättstugorna, slipning av trapphusgolven, byte av takfläktar.

Årtal	Ändamål
2024	Kontroll av stammar i fastigheten
2026	Slipning av trapphusgolv
2027	Byte av takfläktar
2027	Målning av Trapphus, källardörrar och tvättstugor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	162	216	157	235	251
Skuldsättning, kr/kvm	6 927	6 970	7 072	7 179	7 282
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 108	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	250	222	292	261	0
Årsavgifter, kr/kvm	889	869	837	837	837
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	987	952	924	924	0
Nettoomsättning, tkr	6 579	6 678	6 518	6 514	6 555
Resultat efter finansiella poster, tkr	-859	-135	-104	293	265
Soliditet, %	44	45	44	43	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 162 kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 182 633	0	0	41 182 633
Upplåtelseavgifter, kr	11 457 164	0	0	11 457 164
Underhållsfond, kr	1 387 846	0	-255 365	1 132 482
S:a bundet eget kapital, kr	54 027 643	0	-255 365	53 772 279
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 216 061	-134 915	255 365	-14 095 612
Årets resultat, kr	-134 915	134 915	-859 388	-859 388
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 350 976	0	-604 023	-14 955 000
S:a eget kapital, kr	39 676 667	0	-859 388	38 817 279

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 401 365 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 095 612
Årets resultat, kr	-859 388
Reservation till underhållsfond, kr	-381 174
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	752 052
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 584 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 584 122
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 579 244	6 397 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 676	280 146
Summa Rörelseintäkter		6 644 920	6 677 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 257 792	-4 506 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 739	-419 843
Personalkostnader	Not 6	-302 173	-249 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 200 262	-1 200 262
Summa Rörelsekostnader		-7 071 966	-6 376 328
Rörelseresultat		-427 045	301 375
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	74 365	11 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-506 708	-447 294
Summa Finansiella poster		-432 343	-436 290
Resultat efter finansiella poster		-859 388	-134 915
Resultat före skatt		-859 388	-134 915
Årets resultat		-859 388	-134 915

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 81 276 957 82 477 218

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 1 117 994 0

Summa Materiella anläggningstillgångar

82 394 950 82 477 218

Summa Anläggningstillgångar

82 394 950 82 477 218

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

14 824 5 265

Aktuell skattefordran

29 755 37 455

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 670 839 3 293 183

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 146 825 317 717

Summa Kortfristiga fordringar

2 862 244 3 653 620

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 500 000 2 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

2 500 000 2 500 000

Summa Omsättningstillgångar

5 362 244 6 153 620

Summa Tillgångar

87 757 194 88 630 839

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	52 639 797	52 639 797
Fond för yttre underhåll	1 132 482	1 387 846
Summa Bundet eget kapital	53 772 279	54 027 643

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 095 612	-14 216 061
Årets resultat	-859 388	-134 915
Summa Ansamlad förlust	-14 955 000	-14 350 976

Summa Eget kapital

38 817 279

39 676 667

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 149 464	37 449 464
Summa Långfristiga skulder		35 149 464	37 449 464

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 500 000	9 900 000
Leverantörsskulder		1 322 720	596 974
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	155 799	153 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	811 932	854 266
Summa Kortfristiga skulder		13 790 451	11 504 708

Summa Skulder

48 939 915

48 954 172

Summa Eget kapital och skulder

87 757 194

88 630 838

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -427 045 301 375

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 200 262 1 200 262

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 200 262 1 200 262

Erhållen ränta 65 008 11 004

Erlagd ränta -462 533 -447 711

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

375 691 1 064 930

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 184 159 -75 858

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 641 569 364 894

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 825 727 289 036

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 201 419 1 353 966

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 117 994 -69 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 117 994 -69 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 895 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -700 000 -700 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -700 000 1 195 000

Årets kassaflöde -616 575 2 479 966

Likvida medel vid årets början 5 730 469 3 250 504

Likvida medel vid årets slut 5 113 894 5 730 469

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 835 888	5 649 996
	Hyror bostäder	287 504	313 210
	Hyror garage och parkeringsplatser	169 200	165 600
	Hyror förbrukningsbaserad	271 925	222 921
	Övriga primära intäkter	54 429	45 830
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 618 946	6 397 557
	Avgiftsbortfall	-39 246	0
	Hyresbortfall	-456	0
	<i>Summa</i>	-39 702	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 579 244	6 397 557
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	63 197	15 773
	Övriga sekundära intäkter	2 479	264 373
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	65 676	280 146
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-382 518	-553 194
	Snö och halk-bekämpning	-245 611	-99 571
	Reparationer	-817 939	-781 247
	Planerat underhåll	-752 052	-401 365
	Försäkringsskador	-408 180	-84 048
	El	-446 897	-455 312
	Uppvärmning	-980 915	-1 015 706
	Vatten	-252 729	-263 008
	Sophämtning	-241 010	-217 256
	Fastighetsförsäkring	-102 364	-90 605
	Kabel-TV och bredband	-35 146	-31 809
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 790	-167 090
	Förvaltningsavtalskostnader	-413 642	-338 652
	Övriga driftkostnader	-4 000	-7 368
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 257 792	-4 506 231

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 525	-32 013
	Administrationskostnader	-83 096	-91 346
	Extern revision	-17 375	-16 500
	Konsultkostnader	-7 500	-60 500
	Föreningsverksamhet	-17 298	-40 738
	Övriga förvaltningskostnader	-166 944	-178 746
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-311 739	-419 843
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-227 400	-193 100
	Sociala avgifter	-59 273	-53 892
	Övriga personalkostnader	-12 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-302 173	-249 992
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 201	2 316
	Ränteintäkter HSB bunden placering	71 746	8 500
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 418	188
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	74 365	11 004
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-506 554	-447 134
	Övriga räntekostnader	-154	-160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-506 708	-447 294

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 147 498	84 482 248
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 434 905	14 434 905
	Årets investeringar	0	665 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	99 582 403	99 582 403
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 105 185	-15 904 923
	Årets avskrivningar	-1 200 262	-1 200 262
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 305 446	-17 105 185
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 276 957	82 477 218
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	111 000 000	111 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 904 000	60 904 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	60 904 000	60 904 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	596 250
	Årets investeringar	1 117 994	0
	Omklassificering till byggnad	0	-596 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 117 994	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 613 894	3 230 469
	Övriga fordringar	56 945	62 714
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 670 839	3 293 183
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 357	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 468	317 717
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	146 825	317 717

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 500 000	2 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 500 000	2 500 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,67%	2025-12-01	10 381 712	500 000
Stadshypotek AB	0,67%	2026-01-30	16 267 752	0
Stadshypotek AB	1,82%	2024-03-30	10 800 000	0
Stadshypotek AB	4,51%	2025-12-01	9 200 000	200 000
			46 649 464	700 000

Långfristig del	35 149 464
Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 800 000
Kortfristig del	11 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,67%	2025-12-01	10 381 712	500 000
Stadshypotek AB	0,67%	2026-01-30	16 267 752	0
Stadshypotek AB	1,82%	2024-03-30	10 800 000	0
Stadshypotek AB	4,51%	2025-12-01	9 200 000	200 000
			46 649 464	700 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 800 000
Kortfristig del	11 500 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	171	924
Källskatt	35 520	35 640
Inre fond	108 798	108 798
Övriga kortfristiga skulder	11 310	8 105
<i>Summa Övriga skulder</i>	155 799	153 467

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	541 183	524 993
	Upplupna räntekostnader	70 031	25 856
	Övriga upplupna kostnader	200 718	303 417
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	811 932	854 266

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kopparslanten för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kopparslanten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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:

- 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.

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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anna Lindqvist
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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