

Årsredovisning 2025

Brf Kopparlönnen

769634-3115



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kopparlön

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varberg Kopparlönne 2	2019	Varberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 3 037 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 037 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Erik Ek	Ordförande
Lisbeth Martini	Styrelseledamot
Marie Kristin Kjellberg	Styrelseledamot
Niklas Liljeros	Styrelseledamot
Stefan Duerlund	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Erika Johanna Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Under 2023 behandlade vi de punkterna som avser -23, enligt underhållsplanen som Sustend har tagit fram.

Planerade underhåll

2025-2072 ● Vi fortsätter aktivt att behandla de punkter som står med under varje kalenderår.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El till föreningen	Varberg Energi
Serviceavtal hiss	RC Hisservice AB
Snöröjning	Träslövs Maskinstation
Trädgårdsskötsel	Nylyckans Trädgård
Trappstädning	HSB Fastighetsförvaltning Göta AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025-01-01 höjdes avgifterna med 5% och från 2026-01-01 gäller en höjning med 3%.

Ett lån på cirka 9 100 000 kr löpte ut 2025-06-30 och tecknades på nytt med en ränta på 2,59% på tre år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under 2025 har Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) och radonmätning genomförts.

Brandskyddsronde har genomförts.

Frivillig arbetsdag har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 565 965	2 443 429	2 208 695	2 038 296
Resultat efter fin. poster	-1 237 940	-804 576	-555 214	-868 069
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	997 076	814 856	632 636	450 416
Taxeringsvärde	87 600 000	80 400 000	80 400 000	80 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	798	726	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	98,7	97,0	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 346	9 421	9 513	9 586
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 346	9 421	9 513	9 586
Sparande / kvm totalyta, kr	157	122	199	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	93	86	92	118
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	62	54	58
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	149	146	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	2,75	2,30	1,87
Räntekänslighet (%)	11,15	11,80	13,11	14,28

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar. Föreningen arbetar kontinuerligt för att ha balans så att intäkterna täcker driftskostnader, räntekostnader och de framtida underhållskostnaderna som avskrivningarna speglar. Under åren har budget upprättats under hösten som underlag för att besluta om avgiftsförändringar från och årsskiftet. Avsikten är att noggrant genomföra denna process varje år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	91 110 000	-	-	91 110 000
Upplåtelseavgifter	21 930 000	-	-	21 930 000
Fond, yttre underhåll	814 856	-	182 220	997 076
Balanserat resultat	-3 193 670	-804 576	-182 220	-4 180 465
Årets resultat	-804 576	804 576	-1 237 940	-1 237 940
Eget kapital	109 856 611	0	-1 237 940	108 618 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 180 465
Årets resultat	-1 237 940
Totalt	-5 418 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-5 718 406
	-5 418 406

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 565 965	2 443 429
Övriga rörelseintäkter	3	0	13 921
Summa rörelseintäkter		2 565 965	2 457 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 060 157	-1 095 108
Övriga externa kostnader	8	-123 552	-136 922
Personalkostnader	9	-111 952	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 714 068	-1 174 980
Summa rörelsekostnader		-3 009 728	-2 485 862
RÖRELSERESULTAT		-443 763	-28 512
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 736	13 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-800 913	-790 043
Summa finansiella poster		-794 177	-776 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 237 940	-804 576
ÅRETS RESULTAT		-1 237 940	-804 576

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	135 833 502	137 547 570
Summa materiella anläggningstillgångar		135 833 502	137 547 570
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 833 502	137 547 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 733	0
Övriga fordringar	12	6 670	533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61 366	62 747
Summa kortfristiga fordringar		73 769	63 280
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 524 054	1 315 989
Summa kassa och bank		1 524 054	1 315 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 597 823	1 379 269
SUMMA TILLGÅNGAR		137 431 324	138 926 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 040 000	113 040 000
Fond för yttre underhåll		997 076	814 856
Summa bundet eget kapital		114 037 076	113 854 856
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 180 465	-3 193 670
Årets resultat		-1 237 940	-804 576
Summa ansamlad förlust		-5 418 406	-3 998 245
SUMMA EGET KAPITAL		108 618 670	109 856 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 514 750	14 477 250
Summa långfristiga skulder		18 514 750	14 477 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 867 750	14 135 000
Leverantörsskulder		28 856	34 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	401 298	423 543
Summa kortfristiga skulder		10 297 904	14 592 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 431 324	138 926 839

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-443 763	-28 512
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 714 068	1 174 980
	1 270 305	1 146 468
Erhållen ränta	6 736	13 980
Erlagd ränta	-786 098	-783 090
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	490 943	377 357
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 489	17 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-42 639	29 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 815	423 844
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	16 057	0
Amortering av lån	-245 807	-278 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-229 750	-278 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	208 065	145 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 315 989	1 170 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 524 054	1 315 989

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kopparlönnen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,11 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	5,25 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,25 %
Ventilation	4,11 %
El	2,20 %
Hissar	3,37 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 405 772	2 290 968
Övriga intäkter	160 193	152 461
Summa	2 565 965	2 443 429

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 498
Bidrag från Naturvårdsverket (Varberg Vatten)	0	12 422
Summa	0	13 921

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 448	98 508
Besiktning och service	29 495	8 381
Brandskydd	3 140	0
Trädgårdsarbete	596	857
Övrigt	111 680	196 079
Snöskottning	3 927	16 245
Summa	224 286	320 070

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	42 059	47 481
Soprum/miljöanläggning	0	10 944
Dörrar och lås/porttele	1 875	0
Värme	6 594	2 610
Ventilation	24 120	24 120
El	0	15 448
Hissar	78 601	36 717
Gård/markytor	748	0
Summa	153 997	137 320

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	282 125	262 275
Vatten	214 358	188 879
Sophämtning	107 873	105 669
Summa	604 356	556 822

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 873	34 057
Bredband	15 345	17 964
Samfällighet	27 300	28 875
Summa	77 518	80 896

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	43 314	45 338
Förbrukningsmaterial	2 573	17 418
Juridiska kostnader	3 125	3 125
Revisionsarvoden	18 750	17 813
Ekonomisk förvaltning	55 790	53 229
Summa	123 552	136 922

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 500	60 000
Sociala avgifter	23 452	18 852
Summa	111 952	78 852

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	800 871	790 008
Övriga räntekostnader	42	35
Summa	800 913	790 043

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 887 353	143 887 353
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 887 353	143 887 353
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 339 783	-5 164 803
Årets avskrivning	-1 714 068	-1 174 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 053 851	-6 339 783
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	135 833 502	137 547 570
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 095 000</i>	<i>29 095 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	14 400 000
Summa	87 600 000	80 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	467	504
Övriga fordringar	6 203	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	29
Summa	6 670	533

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 863	22 162
Fastighetsskötsel	19 740	19 677
Försäkringspremier	5 835	5 693
Förvaltning	15 928	15 215
Summa	61 366	62 747

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	3,75 %		9 099 250
Stadshypotek	2026-06-30	3,54 %	4 999 250	4 999 250
Stadshypotek	2027-06-30	1,96 %	9 626 000	9 626 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,80 %	4 720 500	4 887 750
Stadshypotek	2028-06-30	2,59 %	9 036 750	
Summa			28 382 500	28 612 250
Varav kortfristig del			9 867 750	14 135 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 642 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	28 477	30 382
Utgiftsräntor	132 626	117 811
Bredband	1 500	1 497
Sociala avgifter	20 219	20 219
Förutbetalda avgifter/hyror	218 476	212 134
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	41 500
Summa	401 298	423 543

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 420 000	30 420 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Varberg

Lars-Erik Ek
Ordförande

Lisbeth Martini
Styrelseledamot

Marie Kristin Kjellberg
Styrelseledamot

Niklas Liljeros
Styrelseledamot

Stefan Duerlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Erika Johanna Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 11:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 18:14

DOCUMENT ID:

H1lqOSTD6We

ENVELOPE ID:

SJ9ur6vp-e-H1lqOSTD6We

DOCUMENT NAME:

Brf Kopparlönnen, 769634-3115 - Årsredovisning 2025.pdf

17 pages

SHA-512:

fb93d80b932899491b01b3eccab59e8c15eb63d59edee3339ecad6fdf6c7e5c12536b60e811915e9daf78eebff9a7c8c233cf96a25dbcae898ee081a160c23ee

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN STEFAN ROGER DUE RLUND s.duerlund@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:21 23.04.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.104.6
2. NIKLAS LILJEROS Niklasliljeros@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:26 23.04.2026 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.102.235
3. MARIE KRISTIN KJELLBE RG marie.kjellberg@seaside.s e	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:15 23.04.2026 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.64.47
4. LISBETH IRENE MARTINI Lisbeth@villamartini.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:53 24.04.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 185.27.166.50
5. LARS-ERIK EK larserik987@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:52 27.04.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.78.178
6. Erika Johanna Svensson johanna.svensson@rtj.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:37 27.04.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.43.149

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kopparlönnen

Org.nr 769634-3115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kopparlönnen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 Bostadsrättsföreningen Kopparlönne för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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
- 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 provar 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.

Falkenberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 11:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 18:14

DOCUMENT ID:

H1iuBTDa-g

ENVELOPE ID:

Bk9OSpDa-x-H1iuBTDa-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kopparlönner 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

121fe80103b42db3981f0672bba845a9bbfc541a732dd2
e056385b10deef8cbbc143dae6800c7b5bfa39e039a0c6
d5bb9643af9658c4d79b091033d33c677280

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Johanna Svensson	Signed	27.04.2026 11:37	eID	Swedish BankID
johanna.svensson@rtj.se	Authenticated	27.04.2026 11:37	Low	IP: 20.240.43.149

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed