

Årsredovisning 2021

BRF KOPPARLÖNNEN

769634-3115



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOPPARLÖNNEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



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.
- 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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål (föreningens stadgar § 2) att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2017-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2018-12-18 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-27.

Stadgarna kompletteras med Gränsdragningslista Brf Kopparlönnen. Gränsdragningslistan är ett komplement till §32 i stadgarna gällande ansvarsfördelning för lägenhetens olika komponenter mellan bostadsrättsföreningen/bostadsrättsinnehavaren.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Varberg.

ÄKTA FÖRENING

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

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg-Hansa. Bostadsrättstillägg finns inte.

FASTIGHETEN

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Kopparlönnen 2, Varbergs Kommun. Föreningens gatuadresser är Arboretumgatan 5, 7 och 9, 432 37 Varberg.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 3 037 kvm.

Fastigheten består av två flerfamiljshus med 6 resp. 5 våningar innehållande totalt 33 lägenheter med underliggande källare innehållande förråd och teknikutrymmen. Föreningens fastighet består även av ett tvåplanshus med totalt 6 lägenheter. På fastigheten finns ett miljöhus och en gårdsbyggnad med teknikrum med lägenhetsförråd. På fastigheten finns 55 parkeringsplatser.

Brf Kopparlönnen 2 ingår i gemensamhetsanläggningen Kopparlönnen GA:1, som har som ändamål att

ansvara för drift av lekplats. Gemensamhetanläggningen förvaltas av Kopparlönnsens samfällighetsförening.

Brf Kopparlönnen 2 ingår också i gemensamhetsanläggningen Kopparlönnen GA:2 som bilades under 2019. Gemensamhetsanläggningen har till ändamål att ansvara för drift av gatan längst östra sidan av fastigheten. Gatan är en tillfartsväg för sju fastigheter på andra sidan vägen samt tolv besöksplatser för Brf Kopparlönnen 2.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lars-Erik Ek	Ordförande
Rolf Ingmar Segergren	Suppleant
Thomas Elengård	Suppleant
Jan Johansson	Ledamot
Johan Svensson	Suppleant
Lisbeth Martini	Ledamot
Marie Kjellberg	Ledamot
Stefan Duerlund	Ledamot

VALBEREDNING

Ludvig Nilsson, Malena Nyborg och Heinz Martini.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Johanna Svensson	Aukoriserad revisor
Jonas Einarsson	Revisorssuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Revision	Revisionstjänst Falkenberg AB
Hisservice	RC Hisservice AB
Teknisk förvaltning	HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
Ekonomiförvaltning	BoNea/Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Amorteringen av föreningens lån har ökats från 338.000 kr per år till 400.000 kr per år från och med 2021-04-30 och vidare har amorteringen ökats till 499.000 kr per år från 2022-01-30.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Tidigare avtal med Britt HS Economy AB anses avslutat i och med att tjänsterna inte längre utfördes från våren 2021. Nytt avtal tecknades med BoNea/Nabo

Avtalet med HSB Fastighetsförvaltning Göta AB är uppsagt för omförhandling per 2022-06-01.

Revisor Johanna Svensson har under 2021 bytt arbetsgivare från PwC till Revisionstjänst Falkenberg AB.

Avtal gällande hisservice slutet 2021-02-28 med RC Hisservice AB.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Sökt och fått godkännande hos Naturvårdsverket för 50% av totalkostnaden för installation av elbilsladdning. För att få ut bidraget måste installation ske senast augusti 2022.

Samordnat tvåårsbesiktning med Derome och besiktningsman. Uppföljning av åtgärder drar in i 2022.

Startat systematiskt brandskyddsarbete.

Deltagit i styrelsearbete för GA1, Kopparlönns Samfällighetsförening (lekplatsen). Bland annat har det genomförts obligatorisk besiktning av lekplatsen.

Deltagit i uppstart av Arboretumgatans Samfällighetsförening, GA2, kvartersgatan.

Skyltat upp besöksparkeringarna med föreningens namn och platsnummer.

Genomfört en gårdssammankomst.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 041 899	2 039 745	1 020 107
Resultat efter fin. poster	-544 080	-377 597	-90 413
Soliditet, %	80	79	79
Yttre fond	268 196	268 196	0
Taxeringsvärde	55 000 000	55 000 000	55 000 000
Bostadsyta, kvm	3 037	3 037	3 037
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	635	663	663
Belåningsgrad, %	21,07	21,17	21,24

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	91 110 000	-	-	91 110 000
Upplåtelseavgifter	21 930 000	-	-	21 930 000
Fond, yttre underhåll	268 196	-	-	268 196
Balanserat resultat	-302 049	-377 597	-	-679 646
Årets resultat	-377 597	377 597	-544 080	-544 080
Eget kapital	112 628 550	0	-544 080	112 084 470

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-679 646
Årets resultat	-544 080
Totalt	<u>-1 223 726</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	182 220
Balanseras i ny räkning	-1 405 946
	<u><u>-1 223 726</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 041 899	2 039 445
Summa rörelseintäkter		2 041 899	2 039 445
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-917 320	-717 739
Övriga externa kostnader	7	-85 969	-101 560
Personalkostnader	8	-24 586	-24 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 143 156	-1 143 150
Summa rörelsekostnader		-2 171 031	-1 986 894
RÖRELSERESULTAT		-129 132	52 551
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-414 949	-430 148
Summa finansiella poster		-414 949	-430 148
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-544 081	-377 597
ÅRETS RESULTAT		-544 081	-377 597

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	140 547 421	141 690 577
Summa materiella anläggningstillgångar		140 547 421	141 690 577
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		140 547 421	141 690 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 027	5 202
Övriga fordringar	11	180 495	66 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62 447	56 149
Summa kortfristiga fordringar		250 969	127 799
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 239 853	1 221 312
Summa kassa och bank		1 239 853	1 221 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 490 822	1 349 111
SUMMA TILLGÅNGAR		142 038 243	143 039 688

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 040 000	113 040 000
Fond för yttre underhåll		268 196	268 196
Summa bundet eget kapital		113 308 196	113 308 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-679 646	-302 049
Årets resultat		-544 080	-377 597
Summa fritt eget kapital		-1 223 726	-679 646
SUMMA EGET KAPITAL		112 084 470	112 628 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	19 690 500	29 597 500
Summa långfristiga skulder		19 690 500	29 597 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 922 500	400 000
Leverantörsskulder		5 728	124 579
Övriga kortfristiga skulder		7 998	11 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	327 047	278 047
Summa kortfristiga skulder		10 263 273	813 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 038 243	143 039 687

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kopparlönnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad 1 %

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	125	0
Årsavgifter, bostäder	1 928 362	2 014 099
Övriga intäkter	113 412	24 446
Övriga årsavgifter	0	900
Summa	2 041 899	2 039 445

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	2 875	0
Fastighetsskötsel	189 992	198 515
Snöskottning	10 763	0
Trädgårdsarbete	716	0
Summa	204 346	198 515

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	122 978	94 607
Summa	122 978	94 607

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	288 139	163 667
Sophämtning	43 552	71 969
Vatten	205 243	146 186
Summa	536 934	381 822

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	35 062	24 545
Samfällighet	18 000	13 500
Övrigt	0	4 750
Summa	53 062	42 795

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	6 928
Kameral förvaltning	37 856	50 156
Konsultkostnader	0	4 396
Revisionsarvoden	22 625	25 000
Övriga förvaltningskostnader	25 488	15 080
Summa	85 969	101 560

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	4 586	4 445
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Summa	24 586	24 445

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	409 541	430 148
Övriga räntekostnader	5 408	0
Summa	414 949	430 148

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	143 410 000	143 410 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 410 000	143 410 000

Ingående ackumulerad avskrivning	-1 719 423	0
Årets avskrivning	-1 143 156	-1 719 423
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 862 579	-1 719 423

Utgående restvärde enligt plan	140 547 421	141 690 577
---------------------------------------	--------------------	--------------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 095 000</i>	<i>29 095 000</i>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Summa	55 000 000	55 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	495	0
Övriga fordringar	180 000	66 448
Summa	180 495	66 448

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
--	------------	------------

Fastighetsskötsel	49 947	0
Försäkringspremier	0	4 151
Förvaltning	12 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	51 998
Summa	62 447	56 149

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

LÅNGIVARE	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	2022-06-30	1,03 %	9 712 500	9 902 500
Handelsbanken	2024-06-30	1,29 %	10 093 500	10 140 000
Handelsbanken	2027-06-30	1,96 %	9 807 000	9 955 000
Summa			29 613 000	29 997 500
Varav kortfristig del			9 922 500	400 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	53 043	0
Förutbetalda avgifter/hyror	169 858	156 343
Löner	25 000	20 000
Sociala avgifter	7 855	6 284
Utgiftsräntor	70 410	71 320
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	881	24 100
Summa	327 047	278 047

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	30 420 000	30 420 000
Summa	30 420 000	30 420 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Lars-Erik Ek
Ordförande

Jan Johansson

Lisbeth Martini

Marie Kjellberg

Stefan Duerlund

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Revisionstjänst i Falkenberg AB
Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	S1SSkH1Qq-SylBBJry7q
Document	Brf Kopparlönner, 769634-3115 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf
Pages	16
Sent by	Felice Fröberg

Signing parties

Lars-Erik Ek	larserik987@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Stefan Duerlund	s.duerlund@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lisbeth Martini	lisbeth@villamartini.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jan Johansson	janjohansson65@outlook.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Marie Kjellberg	marie.kjellberg@varberg.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johanna Svensson	johanna.svensson@rtj.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to s.duerlund@gmail.com

2022-03-28 15:59:30 CEST,

E-mail invitation sent to marie.kjellberg@varberg.se

2022-03-28 15:59:30 CEST,

E-mail invitation sent to larserik987@gmail.com

2022-03-28 15:59:30 CEST,

E-mail invitation sent to Lisbeth@villamartini.se

2022-03-28 15:59:30 CEST,

E-mail invitation sent to jan.johansson65@outlook.com

2022-03-28 15:59:30 CEST,

Clicked invitation link Stefan Duerlund

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; XQ-AU52) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.73 Mobile Safari/537.36,2022-03-28 16:13:12 CEST,IP address: 83.254.156.201

Document signed by STEFAN DUERLUND

Birth date: 10/07/1958,2022-03-28 16:53:34 CEST,

Clicked invitation link Lars-Erik Ek

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46,2022-03-28 17:48:49 CEST,IP address: 81.227.233.243

Document signed by LARS-ERIK EK

Birth date: 08/05/1950,2022-03-28 17:51:37 CEST,

Clicked invitation link Marie Kjellberg

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_13_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Safari/605.1.15,2022-03-28 17:58:02 CEST,IP address: 217.211.60.111

Document signed by MARIE KJELLBERG

Birth date: 24/01/1969,2022-03-28 17:59:22 CEST,

Updated recipients Felice Fröberg

2022-03-29 14:27:16 CEST,IP address: 195.49.173.241

E-mail invitation sent to janjohansson65@outlook.com

2022-03-31 08:18:01 CEST,

E-mail invitation sent to lisbeth@villamartini.se

2022-03-31 08:18:35 CEST,

Clicked invitation link Lisbeth Martini

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-A600FN) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36,2022-03-31 08:47:20 CEST,IP address: 94.191.152.59

Document signed by LISBETH MARTINI

Birth date: 23/06/1959,2022-03-31 08:48:16 CEST,

Clicked invitation link Jan Johansson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SM-G991B Build/SP1A.210812.016; ww) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/99.0.4844.88 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2022-03-31 12:11:23 CEST,IP address: 83.187.177.26

Document signed by JAN JOHANSSON

Birth date: 02/08/1965,2022-03-31 12:14:40 CEST,

E-mail invitation sent to johanna.svensson@rtj.se

2022-03-31 12:14:43 CEST,

Clicked invitation link Johanna Svensson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.3; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-31 13:29:52 CEST,IP address: 94.103.206.157

Document signed by Erika Johanna Svensson

Birth date: 09/02/1977,2022-03-31 13:35:05 CEST,

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





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 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisions sed 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.

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 Kopparlönnen för räkenskapsåret 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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.

Anmärkningar

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att föreningen inte lämnat sin inkomstdeklaration i rätt tid, vilket medfört förseningsavgift och kostnadsräntor för föreningen.

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2020 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridning av coronaviruset.

Varberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erika Johanna Svensson

Undertecknare

Serienummer: 19770209xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2022-03-31 11:38:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>