



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Koppartackan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koppartackan med säte i Järfälla org.nr. 713200-0469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

| Fastighet               | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------------|--------------|----------------------|
| Järfälla Kallhäll 6:161 | 1959-07-01   | 1961                 |
| Järfälla Kallhäll 6:167 | 1959-07-01   | 1961                 |
| Järfälla Kallhäll 6:168 | 1959-07-01   | 1961                 |
| Järfälla Kallhäll 6:169 | 1959-07-01   | 1961                 |
| <b>Totalt 4 objekt</b>  |              |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkringsansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 90                       | lokaler (inkl. förråd)                | 1527                     |
| 31                       | garageplatser                         | 0                        |
| 304                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 18932                    |
| <b>Totalt 425 objekt</b> |                                       | <b>20459</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 112 st 2 rok, 128 st 3 rok, 8 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Ethel Bengtsson         | Ordförande | 2021-06-17 |            |
| Per Arreman             | Ledamot    | 2018-05-22 |            |
| Johnny Wikner           | Ledamot    | 2021-06-17 |            |
| Ann-Christine Sandström | Ledamot    | 2012-05-24 |            |
| Jessica Pettersson      | Ledamot    | 2019-05-28 |            |
| Tobias Cronsell         | Ledamot    | 2019-05-28 |            |
| Mahdi Hussein           | Suppleant  | 2022-06-20 | 2022-12-10 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Tobias Cronsell  
Jessica Petersson  
Johnny Wikner  
Ethel Bengtsson

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten, inklusive föreningsstämma och konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Ethel Bengtsson, Per Arreman, Johnny Wikner, Ann-Christine Sandström, Jessica Pettersson, Tobias Cronsell.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Per-Åke Ferngren, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sigrid Eriksson (sammankallande) och Mikael Johansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 28 medlemmar inklusive 2 st. fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs i enlighet med föreningens underhållsplan vrje 14:e dag av Jonny Wikner.

**Förvaltning**

Fastighetsadress  
Kopparvägen 43–65

**Förvaltning**

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm tom 30 april

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Storstockholm from 1 maj  
Förvaltare har varit Mehmet Arslan.  
Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra StorStockholm tom 30 april  
Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB StorStockholm from 1 maj  
Trappstädning har enligt avtal skötts av Söder om Söder.  
Markskötsel har enligt avtal skötts av Malms Trädgårdsanläggningar.  
Rengöring sopkasunerna har enligt avtal skötts av Lövhagen.  
Hissarna servas av Kone under garantitiden.  
Serviceavtal för automatik fjärrvärmecentral med Schneider Electric.  
Serviceavtal för maskiner i tvättstugor med HSB StorStockholm.  
Avtal med HSB StorStockholm avseende systematisk brandskyddskontroll.  
Serviceavtal med Hald & Tesch, rökluckor i trapphus.  
Avtal HSB Värmland Energi, from 220901

### Årlig besiktning

Alla hissar har besiktigats i samband från Kone.

### Överlåtelse

Av föreningens 304 bostadslägenheter har 34 st. överlåtits under året.

### Medlemsfrågor

Föreningens hemsida har löpande uppdaterats med information.  
Information har satts upp på anslagstavlor i portar kvartalsvis eller vid behov.

### Uthyrningar

Fortsatt arbete med att justera upp hyrorna för förråds och affärslokaler samt garage

### Miljö

Källsortering av plast, metall, el-avfall sker i soprum öppet vart 14:e dag info port/hemsidan  
(garage mellan Kopparvägen 49 - 51)  
Mobil sopbil för grovsopor, samma tider och plats som ovan.

### Representation

I Kopparstadens Parkeringssamfällighet har varit Per-Åke Ferngren avgick 7/12 ledamot, Per Arreman suppleant. Ny ledamot Johnny Wikner från 7/12.

### Följande större åtgärder genomförts:

201302 Stamspolning (Rena Avlopp)  
201302 Dammbindning /målning/ nedre källare och vind  
2013 Entrehallar målning, puts marmorgolv, byte radiatorer, byte anslagstavlor  
2013 OVK  
201401 Månadsavgifter höjs med 2%  
2014 Tvättning balkongfronter  
2014 Forceringsventiler kök, byte tilluftdon ovan fönster  
2014/2015 Renovering ytskikt tvättstugor  
201511 Ny fasad- och portbelysning gatusida/JP Technologies  
201509 Byte ytskikt gatusida /Malms  
201607 Målning yttertak /Truta  
2017 Ny belysning baksida Kv 55 - 65  
2018-2019 Stambyte /Eskilstuna byggtjänst  
2018-2019 Hissbyte /Kone



201909 Byte belysning källare och vindar /JP Technologies  
201909-12 OVK, kanalrensning, rengöring /CM Ventilation  
201909-12 Byte takfläktar /CM Ventilation  
202010 Målning entréer och källargångar  
2020-2021 Takbyte /RR-tak  
2021-2022 Byte av passersystem till RCO samt digital tvättstugebokning /Säkra fastigheter  
2021 Byte av vindsdörrar ( utom port 51 & 53) /Team Guard  
2022 Bytt 2 sopkasuner till matavfallskasun /Lövhagens  
2022 Monterat gallergrindar till källartrappor /Scherman smide  
2022 Iordningsställande av baksidan Kv 49-51 /Malms

### Framtida utveckling

#### Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2023.  
Elpriset som boende aviseras kommer att höjas under 2023. Nytt elavtal, Telge Energi.

### Planerade underhåll och investeringar

#### Kommande aktiviteter

Under 2023:

- o Löpande underhåll
- o Efterhand byta ut termostatventiler för värme i alla lägenheter

#### Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar beskrivs i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

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

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt. Uppträder i våra allmänna utrymmen, trapphus - källare - tvättstugor mm med varsamhet så att inte onormalt slitage och onödiga skador uppstår. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

### Händelser under året

#### Arbetsuppgifter som löses av styrelsen

- o Bokning och tillsyn av lokaler för uthyrning
- o Administration av låssystemet
- o Beviljar medlemskap vid lägenhetsbyte
- o Bevilja andrahandsuthyrning
- o Besvara frågor från medlemmar bl.a. via mejl, Mobitel.
- o Uppdatera hemsidan,
- o Info blad
- o Utlämning av parkeringstillstånd
- o Finnas vid grovsoprummet varannan vecka.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 373 och under året har det tillkommit 42 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 378.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 241    | 300    | 275    | 281    | 307    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 419  | 7 754  | 7 845  | 7 202  | 4 481  |
| Räntekänslighet, %                     | 10     | 10     | 10     | 10     | 6      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 193    | 176    | 162    | 0      | 0      |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 479    | 462    | 435    | 0      | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 818    | 817    | 817    | 817    | 779    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 812    | 845    | 801    | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 17 407 | 18 156 | 17 045 | 16 925 | 16 115 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -482   | 1 165  | 383    | -8 183 | 3 868  |
| Soliditet, %                           | 17     | 17     | 16     | 17     | 28     |

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 763 227                  | 0                                                                      | 0                         | 1 763 227                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 11 438 653                 | 0                                                                      | -2 530                    | 11 436 123                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>13 201 880</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 530</b>             | <b>13 199 350</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 17 853 385                 | 1 164 587                                                              | 2 530                     | 19 020 502                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 164 587                  | -1 164 587                                                             | -481 932                  | -481 932                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>19 017 972</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-479 402</b>           | <b>18 538 570</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>32 219 852</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-481 932</b>           | <b>31 737 920</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 2 530 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 | 19 020 502        |
| Årets resultat, kr                                  | -481 932          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -363 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 057 015         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>19 232 585</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>19 232 585</b> |

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

**Bostadsrättsföreningen Koppartackan**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 17 407 216                       | 18 155 580                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -9 974 479                       | -9 727 609                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -306 119                         | -252 677                         |
| Planerat underhåll                                |       | -1 057 015                       | -2 530                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -336 198                         | -345 292                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -4 360 279                       | -4 099 658                       |
| Övriga rörelsekostnader                           | Not 5 | 0                                | -876 575                         |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -16 034 091                      | -15 304 342                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 373 125</b>                 | <b>2 851 239</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 19 636                           | 13 199                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -1 874 694                       | -1 699 851                       |
| Summa finansiella poster                          |       | -1 855 058                       | -1 686 652                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-481 932</b>                  | <b>1 164 587</b>                 |



**Bostadsrättsföreningen Koppartackan****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

176 767 814

181 020 119

Inventarier och maskiner

Not 9

1 502 646

1 516 403

178 270 460182 536 522

Summa anläggningstillgångar

178 270 460182 536 522**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9 091

26 262

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 120 079

4 984 389

Övriga fordringar

Not 10

14

12 656

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

542 347

173 320

3 671 5315 196 627

Kortfristiga placeringar

Not 12

3 500 000

0

Kassa och bank

Not 13

1 190 964

6 165 987

Summa omsättningstillgångar

8 362 49511 362 614**Summa tillgångar****186 632 955****193 899 136**

**Bostadsrättsföreningen Koppartackan**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2022-12-31</b>         | <b>2021-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Insatser                                     |        | 1 763 227                 | 1 763 227                 |
| Yttre underhållsfond                         |        | 11 436 123                | 11 438 653                |
|                                              |        | <u>13 199 350</u>         | <u>13 201 880</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | 19 020 502                | 17 853 385                |
| Årets resultat                               |        | -481 932                  | 1 164 587                 |
|                                              |        | <u>18 538 570</u>         | <u>19 017 972</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>31 737 920</u>         | <u>32 219 852</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 98 167 140                | 114 792 140               |
|                                              |        | <u>98 167 140</u>         | <u>114 792 140</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 53 625 000                | 43 850 000                |
| Leverantörsskulder                           |        | 573 062                   | 806 482                   |
| Skatteskulder                                |        | 50 246                    | 28 757                    |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 42 734                    | 50 465                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 2 436 853                 | 2 151 440                 |
|                                              |        | <u>56 727 895</u>         | <u>46 887 144</u>         |
| Summa skulder                                |        | 154 895 035               | 161 679 284               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>186 632 955</u></b> | <b><u>193 899 136</u></b> |

**Bostadsrättsföreningen Koppartackan**

|                                                          | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -481 932                         | 1 164 587                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 4 360 279                        | 4 099 658                        |
| Utrangering                                              | 0                                | 876 576                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>3 878 347</u>                 | <u>6 140 821</u>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -339 214                         | 6 167                            |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | <u>65 752</u>                    | <u>33 947</u>                    |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>3 604 884</u>                 | <u>6 180 935</u>                 |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                                | -5 530 439                       |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | <u>-94 218</u>                   | <u>-1 524 875</u>                |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | <u>-94 218</u>                   | <u>-7 055 314</u>                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | <u>-6 850 000</u>                | <u>-1 850 000</u>                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | <u>-6 850 000</u>                | <u>-1 850 000</u>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-3 339 334</b>                | <b>-2 724 379</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>11 150 376</b>                | <b>13 874 755</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>7 811 043</b>                 | <b>11 150 376</b>                |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Koppartackan

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 37 271 tkr.

## Bostadsrättsföreningen Koppartackan

| Noter        |                                                  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                           |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                      | 15 478 246               | 15 474 953               |
|              | Individuell mätning el                           | 813 934                  | 875 146                  |
|              | Hyror                                            | 586 396                  | 575 304                  |
|              | Övriga intäkter                                  | 528 640                  | 1 230 177                |
|              | Bruttoomsättning                                 | 17 407 216               | 18 155 580               |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                       |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård                   | 1 595 188                | 1 591 594                |
|              | Reparationer                                     | 1 263 463                | 1 195 604                |
|              | El                                               | 1 642 753                | 1 237 167                |
|              | Uppvärmning                                      | 2 409 574                | 2 443 979                |
|              | Vatten                                           | 708 776                  | 797 388                  |
|              | Sophämtning                                      | 411 628                  | 519 337                  |
|              | Fastighetsförsäkring                             | 281 014                  | 255 417                  |
|              | Kabel-TV och bredband                            | 254 760                  | 233 655                  |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift             | 522 916                  | 500 206                  |
|              | Förvaltningsarvoden                              | 812 825                  | 851 565                  |
|              | Övriga driftkostnader                            | 71 582                   | 101 697                  |
|              |                                                  | <b>9 974 479</b>         | <b>9 727 609</b>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                  |                          |                          |
|              | Bevakningskostnader                              | 13 506                   | 15 367                   |
|              | Hyror och arrenden                               | 0                        | 2 025                    |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp            | 58 859                   | 4 912                    |
|              | Administrationskostnader                         | 143 159                  | 191 862                  |
|              | Extern revision                                  | 35 250                   | 33 000                   |
|              | Konsultkostnader                                 | 55 344                   | 5 511                    |
|              |                                                  | <b>306 119</b>           | <b>252 677</b>           |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>             |                          |                          |
|              | Arvode styrelse                                  | 262 228                  | 267 452                  |
|              | Revisionsarvode                                  | 2 225                    | 2 225                    |
|              | Övriga arvoden                                   | 6 000                    | 6 000                    |
|              | Sociala avgifter                                 | 65 745                   | 69 615                   |
|              |                                                  | <b>336 198</b>           | <b>345 292</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga rörelsekostnader</b>                   |                          |                          |
|              | Utrangering                                      | 0                        | 876 576                  |
|              |                                                  | 0                        | 876 576                  |
| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm      | 3 451                    | 9 817                    |
|              | Ränteintäkter skattekonto                        | 14                       | 0                        |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering               | 6 038                    | 0                        |
|              | Övriga ränteintäkter                             | 10 134                   | 3 382                    |
|              |                                                  | <b>19 636</b>            | <b>13 199</b>            |

**Bostadsrättsföreningen Koppartackan**

|              |                                                   | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 1 874 694         | 1 699 839         |
|              | Övriga räntekostnader                             | 0                 | 12                |
|              |                                                   | <b>1 874 694</b>  | <b>1 699 851</b>  |



## Bostadsrättsföreningen Koppartackan

| Noter                                                                                                                                       | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 234 394 447        | 225 329 696        |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 170 000            | 170 000            |
| Årets försäljning/utrangeringar                                                                                                             | 0                  | -2 026 563         |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 0                  | 11 091 314         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>234 564 447</b> | <b>234 564 447</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -53 544 328        | -50 603 129        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -4 252 304         | -4 091 187         |
| Årets försäljning/utrangeringar                                                                                                             | 0                  | 1 149 987          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-57 796 633</b> | <b>-53 544 329</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>176 767 814</b> | <b>181 020 118</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 209 000 000        | 151 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 3 500 000          | 3 053 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 94 000 000         | 66 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 2 614 000          | 2 614 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>309 114 000</b> | <b>222 667 000</b> |
| <b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 2 171 697          | 646 822            |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 94 218             | 1 524 875          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>2 265 915</b>   | <b>2 171 697</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -655 294           | -646 822           |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -107 975           | -8 472             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-763 268</b>    | <b>-655 294</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                                        | <b>1 502 646</b>   | <b>1 516 403</b>   |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 14                 | 12 656             |
|                                                                                                                                             | <b>14</b>          | <b>12 656</b>      |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 536 309            | 173 320            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 6 038              | 0                  |
|                                                                                                                                             | <b>542 347</b>     | <b>173 320</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 12 månader HSB Stockholm                                                                                                   | 3 500 000          | 0                  |
|                                                                                                                                             | <b>3 500 000</b>   | <b>0</b>           |

**Bostadsrättsföreningen Koppartackan**

| Noter         |                       | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 13</b> | <b>Kassa och bank</b> |                  |                  |
|               | Handkassa             | 0                | 4 000            |
|               | SBAB                  | 1 185 996        | 6 161 987        |
|               | Handelsbanken         | 4 968            | 0                |
|               |                       | <b>1 190 964</b> | <b>6 165 987</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp      | Nästa års amortering |
|-----------------|------------|-------|------------------|-------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 330854     | 1,60% | 2023-10-30       | 25 000 000  | 0                    |
| Stadshypotek AB | 368739     | 1,04% | 2024-06-01       | 20 000 000  | 0                    |
| Stadshypotek AB | 384583     | 0,97% | 2025-09-01       | 19 167 140  | 1 000 000            |
| Stadshypotek AB | 419775     | 1,17% | 2025-03-30       | 25 000 000  | 0                    |
| Stadshypotek AB | 500225     | 0,73% | 2026-09-01       | 15 000 000  | 0                    |
| Stadshypotek AB | 535734     | 1,51% | 2027-03-01       | 20 000 000  | 0                    |
| Stadshypotek AB | 542641     | 1,03% | 2023-03-30       | 17 000 000  | 0                    |
| Stadshypotek AB | 83278      | 2,08% | 2023-06-01       | 10 625 000  | 850 000              |
|                 |            |       |                  | 151 792 140 | 1 850 000            |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 142 542 140

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 98 167 140**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 165 812 500 165 812 500

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 53 625 000        | 43 850 000        |
|                                      | <b>53 625 000</b> | <b>43 850 000</b> |

**Not 16 Övriga skulder**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Depositioner                | 4 500         | 4 500         |
| Källskatt                   | 38 234        | 44 888        |
| Övriga kortfristiga skulder | 0             | 1 077         |
|                             | <b>42 734</b> | <b>50 465</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 114 854          | 114 854          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 414 733        | 1 378 319        |
| Övriga upplupna kostnader       | 907 266          | 658 267          |
|                                 | <b>2 436 853</b> | <b>2 151 440</b> |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Bostadsrättsföreningen Koppartackan**

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 18    Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Ann-Christine Sandström

Ethel Bengtsson

Jessica Pettersson

Johnny Wikner

Per Arreman

Tobias Cronsell

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Per-Åke Ferngren  
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Koppartackan, org.nr. 713200-0469

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Koppartackan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Koppartackan för räkenskapsåret 2022 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

Per-Åke Ferngren  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Koppartackan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ETHEL BENGTTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:16:42



**JOHNNY WIKNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:17:14



**JESSICA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:14:56



**PER ARREMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:52:09



**ANN-CHRISTINE SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:24:32



**TOBIAS CRONSELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 15:04:09



**PER-ÅKE FERNGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:45:24



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 14:12:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Koppartackan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER-ÅKE FERNGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:47:18



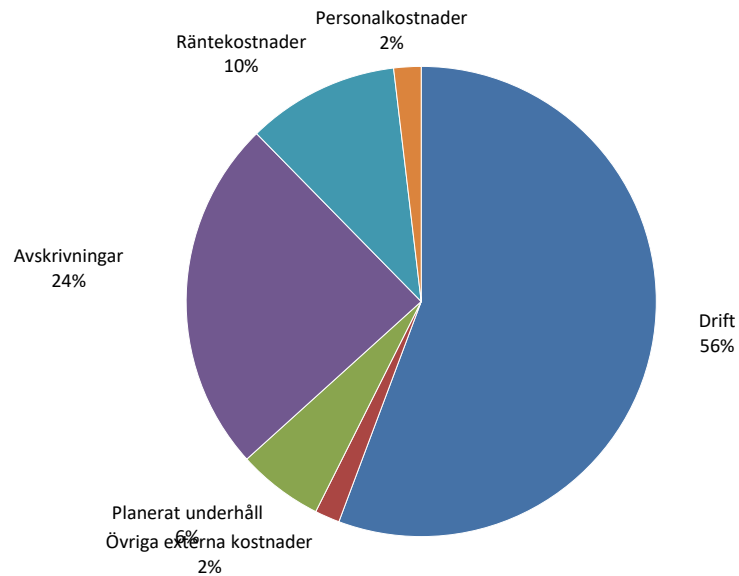
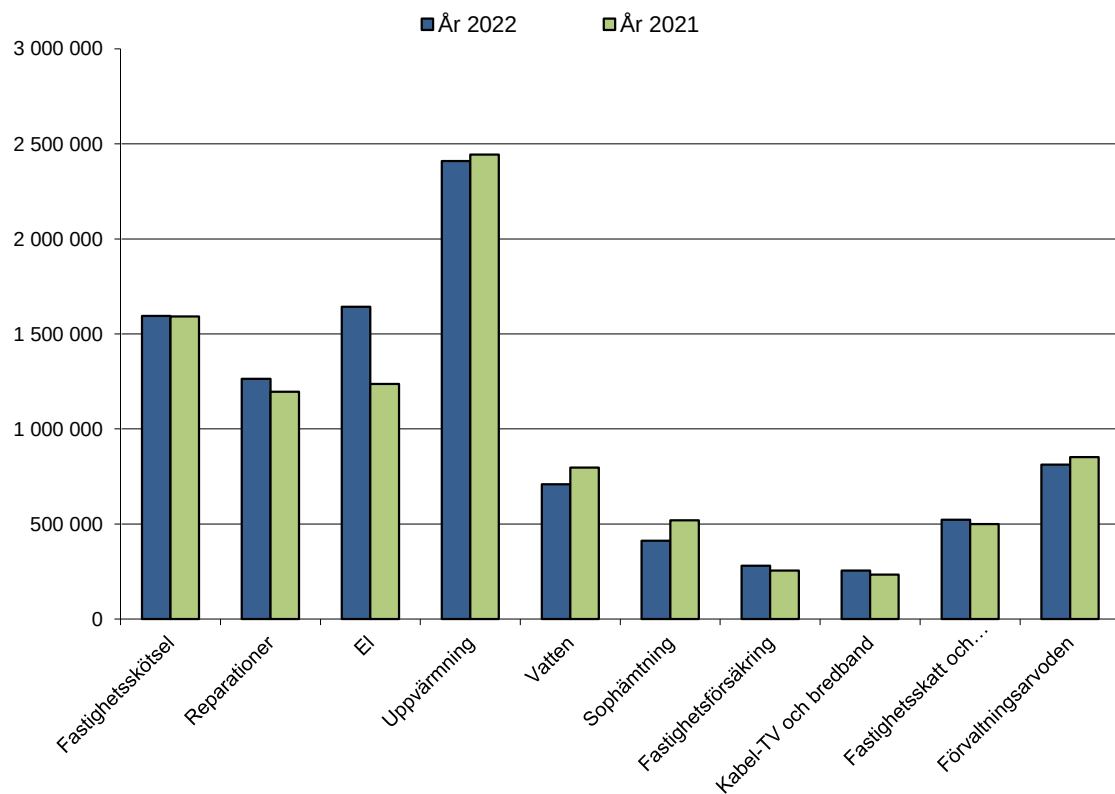
**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 14:13:32



HSB – där möjligheterna bor

**Bostadsrättsföreningen Koppartackan****Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

# 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 föreningsstämman 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.