



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kopparskölden i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kopparskölden i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769613-5438 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 6:164	2005-12-07	1900 och 1962

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3465
3	lägenheter (hyresrätt)	218
45	p-platser	0
<b>Totalt 101 objekt</b>		<b>3683</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 13 st 1 rok, 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 5 st 4 rok, 7 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Lövstrand	Ordförande
Marianne Sakari	Ledamot
Anette Pantzar	Ledamot
Dick Åhlfeldt	Ledamot
Camilla Suneson	Ledamot
Marie Pantzar	Ledamot
Ida Elander	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Pantzar och Marianne Sakari.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Sakari, Anette Pantzar, Björn Lövstrand, Dick Åhlfeldt och Marie Pantzar.

Revisorer har varit: Kajsa Malmström med Britta Altberg som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Marianne Sakari och Lena Lövstrand, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 5% under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

2023 så har snörasskydd monterats på bak och frmsidan av fastigheten

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2006 Stambyte

2015 Fönsterbyten

2017 Påbörjat nytt låssystem, sett över ventilationen, målat trapphusen

2017 Tecknat energiavtal med HSB för att sänka totalkostnaden för värme, el och vatten

2020 Renovering av tvättstugor samt byte av radiatorer

2021 Monterat solcellsanläggning, monterat en ny värmeundercentral

2022 Monterat elstolpar

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

Under 2023 montera snörasskydd på taket mot Källtorpsvägen.

Vi planerar även att tilläggsisolera tegelfasaden.

Detta gäller även bägge gavlarna.

Detta kommer troligtvis utföras under 2024.

Det kan eventuellt bli ett hus för Källsortering.

( Beroende när skall kravet kommer)

Utöver detta så är det vanligt underhåll som löper på.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	244	154	86	265	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 720	8 720	8 690	8 706	8 738
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 269	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	268	280	400	279	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 051	942	924	924	917
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 115	987	965	968	0
Nettoomsättning, tkr	3 987	3 665	3 550	3 558	3 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	-55	-387	-633	208	438
Soliditet, %	46	46	45	46	46

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i

nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	22 746 909	0	0	22 746 909
Upplåtelseavgifter, kr	8 138 235	0	0	8 138 235
Underhållsfond, kr	2 023 319	0	-92 933	1 942 386
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>32 908 463</b>	<b>0</b>	<b>-92 933</b>	<b>32 827 530</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 370 827	-387 263	92 933	-4 665 157
Årets resultat, kr	-387 263	387 263	-54 759	-54 759
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 758 090</b>	<b>0</b>	<b>38 174</b>	<b>-4 719 916</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>28 150 373</b>	<b>0</b>	<b>-54 759</b>	<b>28 107 614</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 92 933 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	-4 665 157
Årets resultat, kr	-54 759
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 331
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 898 585</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 898 585</b>
------------------------------------	-------------------

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



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 986 905	3 660 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 855	4 674
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 108 760</b>	<b>3 665 368</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 386 438	-2 667 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 422	-147 111
Personalkostnader	Not 6	-89 508	-85 817
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-906 651	-863 228
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 599 019</b>	<b>-3 763 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>509 740</b>	<b>-98 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	91 818	10 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-656 317	-299 690
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-564 499</b>	<b>-289 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-54 759</b>	<b>-387 263</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-54 759</b>	<b>-387 263</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-54 759</b>	<b>-387 263</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	53 586 735	53 928 732
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	257 103	293 651
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>53 843 839</b>	<b>54 222 383</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>53 843 839</b>	<b>54 222 383</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		122 916	7 611
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 758 277	2 974 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	121 404	197 018
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 002 597</b>	<b>3 178 819</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	288 959	9 773
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>288 959</b>	<b>9 773</b>

### Summa Omsättningstillgångar

7 291 556

7 188 592

### Summa Tillgångar

61 135 394

61 410 975



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	30 885 144	30 885 144
Fond för yttre underhåll	1 942 386	2 035 319
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>32 827 530</b>	<b>32 920 463</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-4 665 157	-4 370 827
Årets resultat	-54 759	-387 263
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-4 719 916</b>	<b>-4 758 090</b>

**Summa Eget kapital****28 107 614**      **28 162 373****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 173 259	23 173 260
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>23 173 259</b>	<b>23 173 260</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 943 980	8 943 979
Leverantörsskulder		269 131	479 266
Skatteskulder		11 385	8 042
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	40 016	43 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	590 009	600 533
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>9 854 521</b>	<b>10 075 342</b>

**Summa Skulder****33 027 780**      **33 248 602****Summa Eget kapital och skulder****61 135 394**      **61 410 975**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 509 740 -98 190

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 906 651 863 228

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**906 651 863 228**

Erhållen ränta 85 206 10 617

Erlagd ränta -657 326 -234 276

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**844 271 541 379**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 127 987 -106 087

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -219 813 195 897

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-91 826 89 810**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**752 445 631 190**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -528 106 -615 667

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-528 106 -615 667**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 300 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**0 1 300 000**

## Årets kassaflöde

**224 339 1 315 523**

Likvida medel vid årets början **6 822 813 5 507 290**

Likvida medel vid årets slut **7 047 152 6 822 813**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	8-10% på anskaffningskostnaden
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 224 339 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 240 kr/m<sup>2</sup>.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 431 448	3 265 360
	Hyror bostäder	228 608	220 095
	Hyror garage och parkeringsplatser	118 873	115 877
	Hyror förbrukningsbaserad	207 120	41 080
	Hyror informationsöverföring	2 400	2 400
	Övriga primära intäkter	4 823	15 882
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 993 272</b>	<b>3 660 694</b>
	Hysesbortfall	-6 367	0
	<i>Summa</i>	<b>-6 367</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 986 905</b>	<b>3 660 694</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	113 938	3 819
	Övriga sekundära intäkter	7 917	855
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>121 855</b>	<b>4 674</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-292 394	-315 194
	Snö och halk-bekämpning	-89 542	-66 931
	Reparationer	-257 905	-202 989
	Planerat underhåll	-32 331	-92 933
	Försäkringskostnader	-130 906	-358 419
	EI	-206 084	-181 876
	Uppvärmning	-621 971	-726 816
	Vatten	-159 813	-164 758
	Sophämtning	-163 680	-161 749
	Fastighetsförsäkring	-93 495	-75 573
	Kabel-TV och bredband	-24 881	-23 255
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 984	-85 064
	Förvaltningsavtalskostnader	-221 096	-211 844
	Övriga driftkostnader	-3 356	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 386 438</b>	<b>-2 667 401</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 585	-25 706
	Administrationskostnader	-22 109	-24 418
	Extern revision	-16 375	-15 375
	Konsultkostnader	-80 900	-44 344
	Medlemsavgifter	-21 520	-21 105
	Föreningsverksamhet	-272	0
	Övriga förvaltningskostnader	-66 662	-16 163
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-216 422</b>	<b>-147 111</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden	-65 300	-65 300
	Sociala avgifter	-21 208	-20 517
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-89 508</b>	<b>-85 817</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 338	4 162
	Ränteintäkter HSB bunden placering	90 381	6 222
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	99	232
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>91 818</b>	<b>10 617</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-655 877	-298 980
	Övriga räntekostnader	-440	-710
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-656 317</b>	<b>-299 690</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 196 728	46 522 186
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 131 868	15 131 868
	Årets investeringar	528 106	674 542
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 856 702</b>	<b>62 328 596</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 399 864	-7 573 184
	Årets avskrivningar	-870 103	-826 680
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 269 967</b>	<b>-8 399 864</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 586 735</b>	<b>53 928 732</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>56 400 000</b>	<b>56 400 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 102 939	33 102 939
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>33 102 939</b>	<b>33 102 939</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	404 754	404 754
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>404 754</b>	<b>404 754</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-111 103	-74 554
	Årets avskrivningar	-36 548	-36 548
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-147 651</b>	<b>-111 103</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>257 103</b>	<b>293 651</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 758 193	2 813 040
	Övriga fordringar	84	161 150
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>4 758 277</b>	<b>2 974 190</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	6 612	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 792	197 018
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>121 404</b>	<b>197 018</b>

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

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	2 000 000	4 000 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Kassa	112	112
Swedbank	288 847	9 661
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>288 959</b>	<b>9 773</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,9%	2026-09-30	5 285 300	0
Nordea	0,95%	2024-10-16	8 943 980	0
Nordea	4,09%	2025-10-15	8 943 980	0
SBAB	4,34%	2027-09-15	8 943 979	0
			<b>32 117 239</b>	<b>0</b>

Långfristig del	23 173 259
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 943 980
Kortfristig del	8 943 980
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

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

*Övriga skulder*

Momsskuld	0	22
Inre fond	39 955	39 955
Övriga kortfristiga skulder	61	3 545
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>40 016</b>	<b>43 522</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	322 814	370 334
	Upplupna räntekostnader	88 739	89 748
	Övriga upplupna kostnader	178 456	140 451
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>590 009</b>	<b>600 533</b>

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kopparskölden i Järfälla, org.nr. 769613-5438

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kopparskölden i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda 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 HSB Brf Kopparskölden i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 HSB Riksförbund utsedd revisor

Kajsa Malmström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kopparskölden i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN LÖVSTRAND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 06:20:35



**ANETTE PANTZAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:30:41



**MARIANNE SAKARI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:56:52



**CAMILLA SUNESON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 20:04:09



**MARIE PANTZAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:26:05



**KAJSA MALMSTRÖM ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 10:17:21



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 16:36:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kopparskölden i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KAJSA MALMSTRÖM ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 10:16:18



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 16:37:16



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.