

# Årsredovisning 2023

Brf Kopparlönnen

769634-3115



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kopparlönnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Varberg.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning   | Förvärv | Kommun  |
|------------------------|---------|---------|
| Varberg Kopparlönnen 2 | 2019    | Varberg |

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 3 037 kvm. Byggnadernas totalyta är 3037 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Lars-Erik Ek    | Ordförande      |
| Lisbeth Martini | Styrelseledamot |
| Marie Kjellberg | Styrelseledamot |
| Niklas Liljeros | Styrelseledamot |
| Stefan Duerlund | Styrelseledamot |
| Johan Svensson  | Suppleant       |
| Anders Lindborg | Suppleant       |
| Jan Johansson   | Suppleant       |
| Rolf Segergren  | Suppleant       |

### Valberedning

Malena Nyborg  
Thomas Berggren  
Taina Johansson  
Heinz Martini

## Firmateckning

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

## Revisorer

Erika Johanna Svensson    Revisor    Revisionstjänst i Falkenberg AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo             |
| Teknisk förvaltning   | HSB              |
| Serviceavtal hiss     | RC Hisservice AB |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kopparlönns Samfällighetsförening , med en andel på 32%.

Samfälligheten förvaltar lekplats.

## Övrig verksamhetsinformation

Brf Kopparlönnen är medlem i ytterligare en samfällighet, nämligen Arboretumgatans Samfällighetsförening. Denna förening är gemensam för kvartersgatan öster om byggnaderna. Kopparlönns andel här är 68%.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett av föreningens lån med ett lånebelopp på ca 10 MSEK förfaller 2024 06 30. Räntan för detta lån är 1,29%. Detta lån har löpt sedan föreningens start. Mot bakgrund av att räntenivån för närvarande är avsevärt högre och förväntas vara hög fram till förfallodag har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning från den 1 januari 2024 för att täcka ökade räntekostnader och till viss del andra ökade kostnader.

Installationen av 33 stycken laddpunkter har kostat föreningen netto 477 000 kronor vilket har tagit från befintliga bankmedel.

Elbidrag har beviljats och erhållits under året med 55 000 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8%.

### Förändringar i avtal

Avtalet med HSB Fastighetsförvaltning Göta AB har sagts upp av föreningen. Nyteckning av avtal för trädgårdsskötsel, snöskottning och trappstädning skall tecknas under 2024. Avtalet med HSB löper dock till 1 juni 2024.

## Övriga uppgifter

Förslag till nya stadgar har utarbetats.

Planering av 5-årsbesiktning har gjorts. Besiktningen skall äga rum i juni 2024.

Styrelsemedlemmar har deltagit styrelserna för gemensamhetsanläggningarna Kopparlönnen GA1 (lekplatsen) och Kopparlönnen GA2 (kvartersgatan)

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 208 695  | 2 038 296  | 2 041 899  | 2 039 745  |
| Resultat efter fin. poster                         | -555 214   | -868 069   | -544 081   | -377 597   |
| Soliditet (%)                                      | 79         | 79         | 80         | 79         |
| Yttre fond   | 632 636    | 450 416    | 268 196    | 268 196    |
| Taxeringsvärde                                     | 80 400 000 | 80 400 000 | 55 000 000 | 55 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 726        | 671        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,0       | 100,0      | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 9 513      | 9 586      | 9 751      | 9 877      |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 9 513      | 9 586      | 9 751      | 9 877      |
| Sparande per kvm totalyta                          | 199        | 121        | 197        | 252        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 92         | 118        | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 54         | 58         | -          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 146        | 177        | -          | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,30       | 1,87       | 1,37       | 1,43       |
| Räntekänslighet (%)                                | 13,11      | 14,28      | 29,06      | -          |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt och det finns flera orsaker till läget som det är.

Rörelseresultatet har vänts till ett positivt resultat tack vare höjda avgifter (8%) från den 1 januari 2023 och att rörelsekostnaderna, exklusive avskrivningar, har minskats. Å andra sidan har räntekostnaderna ökat i och med att ett lån som fick höjd räntenivå från den 30 juni 2022 har fått full effekt av räntehöjningen under 2023. Summa summarum har ändå resultatet exklusive avskrivningar förbättrats under året.

Inför 2024 har en avgiftshöjning på 10% införts vilket kommer att balansera för ökade kostnader under året. De ökade kostnaderna under 2024 beror framför allt på omskrivning av ett av lånen den 30 juni 2024.

Under 2023 har en investering på 477 000 kr (laddboxar) påverkat kassaflödet negativt, men detta är en engångsföreteelse som inte skall återkomma. Kassaflödet, exklusive nämnda investering, är positivt 2023 och vi ser fram emot ett positivt kassaflöde under 2024.

Genom att pressa kostnader och att justera avgifter när det är nödvändigt kommer föreningen löpande ha ett positivt kassaflöde för att täcka även framtida underhållskostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31         | DISPONERING AV             |                                 | 2023-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|
|                       |                    | FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER |                    |
| Insatser              | 91 110 000         | -                          | -                               | 91 110 000         |
| Upplåtelseavgifter    | 21 930 000         | -                          | -                               | 21 930 000         |
| Fond, yttre underhåll | 450 416            | -                          | 182 220                         | 632 636            |
| Balanserat resultat   | -1 405 946         | -868 069                   | -182 220                        | -2 456 235         |
| Årets resultat        | -868 069           | 868 069                    | -555 214                        | -555 214           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>111 216 401</b> | <b>0</b>                   | <b>-555 214</b>                 | <b>110 661 186</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 456 235        |
| Årets resultat      | -555 214          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 011 450</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 182 220           |
| Balanseras i ny räkning              | -3 193 670        |
|                                      | <b>-3 011 450</b> |

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



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 208 695         | 2 038 296         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 63 379            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 272 074</b>  | <b>2 038 296</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -804 817          | -967 953          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -138 473          | -182 110          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -61 466           | -65 000           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 159 068        | -1 143 156        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 163 824</b> | <b>-2 358 219</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>108 250</b>    | <b>-319 923</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 5 082             | 1 812             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -668 546          | -549 958          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-663 464</b>   | <b>-548 146</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-555 214</b>   | <b>-868 069</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-555 214</b>   | <b>-868 069</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12  | 138 722 550        | 139 404 265        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>138 722 550</b> | <b>139 404 265</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>138 722 550</b> | <b>139 404 265</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 4 657              | 4 233              |
| Övriga fordringar                             | 13  | 2 132              | 495                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 73 498             | 61 145             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>80 287</b>      | <b>65 873</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 170 895          | 1 312 794          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 170 895</b>   | <b>1 312 794</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 251 182</b>   | <b>1 378 667</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>139 973 731</b> | <b>140 782 932</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 113 040 000        | 113 040 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 632 636            | 450 416            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>113 672 636</b> | <b>113 490 416</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 456 235         | -1 405 946         |
| Årets resultat                               |     | -555 214           | -868 069           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 011 450</b>  | <b>-2 274 015</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>110 661 186</b> | <b>111 216 401</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 18 554 500         | 28 891 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>18 554 500</b>  | <b>28 891 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 10 336 500         | 223 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 14 179             | 13 635             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                  | 6 713              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 407 366            | 432 183            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>10 758 045</b>  | <b>675 531</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>139 973 731</b> | <b>140 782 932</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>108 250</b>   | <b>-319 923</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 1 159 068        | 1 143 156        |
|   | <b>1 267 318</b> | <b>823 233</b>   |
| Erhållen ränta  | 5 082            | 1 812            |
| Erlagd ränta  | -668 546         | -549 958         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>603 854</b>   | <b>275 087</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -14 414          | 185 096          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -30 986          | 111 758          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>558 454</b>   | <b>571 941</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -477 353         | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-477 353</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Amortering av lån   | -223 000         | -499 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-223 000</b>  | <b>-499 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-141 899</b>  | <b>72 941</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 312 794</b> | <b>1 239 853</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 170 895</b> | <b>1 312 794</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kopparlönnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Byggnad                 | 1 %    |
| Fastighetsförbättringar | 6,67 % |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2023             | 2022             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 082 804        | 1 928 352        |
| Övriga intäkter       | 125 891          | 109 944          |
| <b>Summa</b>          | <b>2 208 695</b> | <b>2 038 296</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2023          | 2022     |
|--------------------------|---------------|----------|
| Öres- och kronutjämnning | -2            | 0        |
| Elprisstöd               | 55 445        | 0        |
| Övriga intäkter          | 7 936         | 0        |
| <b>Summa</b>             | <b>63 379</b> | <b>0</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 124 840        | 153 110        |
| Besiktning och service | 2 232          | 40 456         |
| Trädgårdsarbete        | 5 377          | 0              |
| Övrigt                 | 0              | 7 191          |
| Snöskottning           | 23 988         | 18 594         |
| <b>Summa</b>           | <b>156 437</b> | <b>219 351</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2023          | 2022          |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 884           | 3 235         |
| VA           | 1 213         | 0             |
| Ventilation  | 24 441        | 0             |
| El           | 0             | 10 353        |
| Hissar       | 29 930        | 41 133        |
| <b>Summa</b> | <b>56 468</b> | <b>54 721</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023     | 2022          |
|--------------|----------|---------------|
| Ventilation  | 0        | 23 940        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>23 940</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 277 935        | 359 057        |
| Vatten       | 165 009        | 177 098        |
| Sophämtning  | 91 835         | 77 351         |
| <b>Summa</b> | <b>534 779</b> | <b>613 506</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023          | 2022          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 33 133        | 26 060        |
| Samfällighet           | 24 000        | 30 375        |
| <b>Summa</b>           | <b>57 133</b> | <b>56 435</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 49 007         | 50 222         |
| Förbrukningsmaterial         | 3 726          | 1 717          |
| Juridiska kostnader          | 17 688         | 0              |
| Revisionsarvoden             | 18 125         | 18 125         |
| Ekonomisk förvaltning        | 49 927         | 49 997         |
| Konsultkostnader             | 0              | 62 050         |
| <b>Summa</b>                 | <b>138 473</b> | <b>182 110</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 50 000        | 50 000        |
| Sociala avgifter | 11 466        | 15 000        |
| <b>Summa</b>     | <b>61 466</b> | <b>65 000</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 667 166        | 549 958        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 380          | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>668 546</b> | <b>549 958</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 143 410 000        | 143 410 000        |
| Årets inköp                                   | 477 353            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>143 887 353</b> | <b>143 410 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 005 735         | -2 862 579         |
| Årets avskrivning                             | -1 159 068         | -1 143 156         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 164 803</b>  | <b>-4 005 735</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>138 722 550</b> | <b>139 404 265</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>29 095 000</i>  | <i>29 095 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 66 000 000         | 66 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 14 400 000         | 14 400 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>80 400 000</b>  | <b>80 400 000</b>  |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|-------------------|--------------|------------|
| Skattekonto       | 528          | 495        |
| Övriga fordringar | 1 604        | 0          |
| <b>Summa</b>      | <b>2 132</b> | <b>495</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 484        | 12 222        |
| Fastighetsskötsel                                   | 32 856        | 31 210        |
| Försäkringspremier                                  | 5 587         | 5 213         |
| Förvaltning   | 14 571        | 12 500        |
| <b>Summa</b>  | <b>73 498</b> | <b>61 145</b> |



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-06-30               | 3,75 %                  | 9 266 500           | 9 489 500           |
| Handelsbanken         | 2024-06-30               | 1,29 %                  | 9 998 500           | 9 998 500           |
| Handelsbanken         | 2027-06-30               | 1,96 %                  | 9 626 000           | 9 626 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>28 891 000</b>   | <b>29 114 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 10 336 500          | 223 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 891 000 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 483          | 1 474          |
| EI  | 35 951         | 75 940         |
| Utgiftsräntor                                       | 110 858        | 114 060        |
| Löner   | 41 500         | 41 500         |
| Sociala avgifter                                    | 7 855          | 7 855          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                    | 7 697          | 7 697          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 202 022        | 183 657        |
| <b>Summa</b>  | <b>407 366</b> | <b>432 183</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 30 420 000 | 30 420 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid medlemsmöte den 7 februari 2024 har ett första beslut tagits på vägen mot att införa nya stadgar 2024. Det krävs ytterligare ett beslut på medlemsmöte och att Bolagsverket godkänner de nya stadgarna för att de skall träda i kraft.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lars-Erik Ek  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Martini  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Kjellberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Niklas Liljeros  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Stefan Duerlund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Revisionstjänst i Falkenberg AB  
Johanna Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 12:16

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.04.2024 13:18

DOCUMENT ID:

BkXiK9v8ZA

ENVELOPE ID:

H1itqvUWR-BkXiK9v8ZA

DOCUMENT NAME:

Brf Kopparlönnen, 769634-3115 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. LARS-ERIK EK<br>larserik987@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 24.04.2024 13:57<br>24.04.2024 13:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1950/05/08)<br>IP: 213.67.151.15  |
| 2. MARIE KRISTIN KJELLBERG<br>marie.kjellberg@varberg.se | Signed<br>Authenticated | 24.04.2024 13:59<br>24.04.2024 13:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1969/01/24)<br>IP: 91.233.50.101  |
| 3. NIKLAS LILJEROS<br>Niklasliljeros@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 24.04.2024 14:29<br>24.04.2024 14:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/01/25)<br>IP: 94.191.152.47  |
| 4. STEFAN DUERLUND<br>s.duerlund@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 24.04.2024 15:12<br>24.04.2024 15:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1958/07/10)<br>IP: 217.215.236.82 |
| 5. LISBETH MARTINI<br>Lisbeth@villamartini.se            | Signed<br>Authenticated | 25.04.2024 08:54<br>25.04.2024 08:53 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1959/06/23)<br>IP: 94.103.198.223 |
| 6. Erika Johanna Svensson<br>johanna.svensson@rtj.se     | Signed<br>Authenticated | 25.04.2024 12:16<br>25.04.2024 12:16 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/02/09)<br>IP: 20.240.132.187 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kopparlönnen

Org.nr 769634-3115

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kopparlönnen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kopparlönnen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Falkenberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.04.2024 12:17

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 24.04.2024 13:18

DOCUMENT ID:  
HkZstqDibR

ENVELOPE ID:  
HyliK9PI-C-HkZstqDibR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Kopparlönnen 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Erika Johanna Svensson<br>johanna.svensson@rtj.se | Signed<br>Authenticated | 25.04.2024 12:17<br>25.04.2024 12:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/02/09)<br>IP: 20.240.132.187 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed