



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kopparstaven



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven med säte i Järfälla org.nr. 713200-0485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 6:162	1957-09-27	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg mingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	249
3	lokaler (hyresrätt)	444
24	p-platser	0
25	garageplatser	479
217	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 927
Totalt 273 objekt		14 099

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 79 st 2 rok, 64 st 3 rok, 16 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:2	G:A	716418-4462	0 / 0	Sopsugsterminal med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet
Järfälla Kallhäll GA:8	G:A	717902-7961	0 / 0	Parkeringsplats, Laddstolpar för el- och hybridbilar

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Johansson	Ordförande
Bengt Ernfors	Ledamot
Susanne Nilsson	Ledamot
Anna Remröd	Ledamot
Rasmus Bruhn	Ledamot
Crister Gunnarsson	Suppleant
Mette Pedersen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Ernfors, Susanne Nilsson, Rasmus Bruhn, Mette Pedersen och Crister Gunnarsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Ernfors, Susanne Nilsson, Johan Johansson och Anna Remröd .

Revisorer har varit: John Björnes vald av föreningen, samt Matz Ekman, LR Bostadsrättsrevision.

Valberedning har varit: Florence Broomers (sammankallande) och Malamas Nestorudis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

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 2023-10-06.

Påbörjat arbete med in- och utpassersystem inklusive nytt bokningssystem för tvättstugor.

Påbörjat arbete med nya stadgar.

Löpande underhåll av hissar, tvättstugor med mera

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av yttertak

Byte av balkonger

Relining av stammar

Hissrenovering

Markarbeten fram- och baksida av fastigheten

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

Slutförande av in- och utpassersystem i fastigheten

Stampolning

Löpande underhåll av hissar, tvättstugor med mera

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 273 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 273.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	37	111	144	189	133
Skuldsättning, kr/kvm	1 107	1 250	1 267	1 080	1 141
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 145	1 250	1 267	1 080	1 141
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	202	210	175	115	0
Årsavgifter, kr/kvm	601	567	567	567	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	620	591	578	584	0
Nettoomsättning, tkr	8 729	8 531	8 615	8 556	8 600
Resultat efter finansiella poster, tkr	-256	273	1 162	1 997	761
Soliditet, %	45	42	41	43	37

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.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal 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 ökade drifts- och räntekostnader för föreningens lån.

För att möta ökade kostnader för drift och räntor samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	997 300	0	0	997 300
Underhållsfond, kr	3 980 843	0	287 226	4 268 069
S:a bundet eget kapital, kr	4 978 143	0	287 226	5 265 369
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 655 860	273 180	-287 226	8 641 814
Årets resultat, kr	273 180	-273 180	0	-256 108
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 929 040	0	-287 226	8 385 706
S:a eget kapital, kr	13 907 183	0	0	13 651 075

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 305 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 774 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	8 929 040
Årets resultat, kr	-256 108
Reservation till underhållsfond, kr	-305 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 774
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 385 706

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 385 706
------------------------------------	------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 729 369	8 364 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 156	167 199
Summa Rörelseintäkter		8 741 525	8 531 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 040 029	-6 271 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 693	-288 978
Personalkostnader	Not 6	-420 103	-420 606
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-738 090	-738 090
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-368 395
Summa Rörelsekostnader		-8 406 915	-8 087 197
Rörelseresultat		334 610	444 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 006	12 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-610 723	-183 338
Summa Finansiella poster		-590 717	-170 925
Resultat efter finansiella poster		-256 108	273 180
Resultat före skatt		-256 108	273 180
Årets resultat		-256 108	273 180

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 475 058	28 213 148
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 475 058	28 213 148
Summa Anläggningstillgångar		27 475 058	28 213 148

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 871	6 679
Övriga kortfristiga fordringar		1 553 034	2 424 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	273 094	487 328
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 831 999	2 918 458

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 462 542	1 935 822
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 462 542	1 935 822
Summa Omsättningstillgångar		3 294 541	4 854 280

Summa Tillgångar

30 769 599 **33 067 428**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	997 300	997 300
Fond för yttre underhåll	4 268 069	3 980 843
Summa Bundet eget kapital	5 265 369	4 978 143

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 641 814	8 655 860
Årets resultat	-256 108	273 180
Summa Fritt eget kapital	8 385 706	8 929 040

Summa Eget kapital

13 651 075

13 907 183

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 087 786	17 437 786
Leverantörsskulder		917 556	451 994
Skatteskulder		39 262	24 072
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	88 644	55 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	985 275	1 190 850
Summa Kortfristiga skulder		17 118 524	19 160 245

Summa Skulder

17 118 524

19 160 245

Summa Eget kapital och skulder

30 769 599

33 067 428

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 334 610 444 105

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 738 090 738 090

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

738 090 738 090

Erhållen ränta 20 006 12 413

Erlagd ränta -588 843 -140 661

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

503 862 1 053 947

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 215 000 120 497

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 286 398 335 067

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

501 398 455 564

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 005 261 1 509 511

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -181 605

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -181 605

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 350 000 -550 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 350 000 -550 000

Årets kassaflöde

-1 344 739 777 906

Likvida medel vid årets början **4 360 138 3 582 232**

Likvida medel vid årets slut **3 015 399 4 360 138**

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.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

3 314tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 693 943	7 325 808
	Årsavgifter lokaler	230 304	226 632
	Hyror lokaler	213 270	214 875
	Hyror garage och parkeringsplatser	212 088	188 847
	Hyror förbrukningsbaserad	244 405	302 181
	Hyror informationsöverföring	4 800	4 800
	Hyror övrigt	38 819	16 128
	Övriga primära intäkter	96 256	84 832
	Summa Bruttoomsättning	8 733 885	8 364 103
	Hysesbortfall	-2 832	0
	Hysesbortfall	-1 684	0
	Summa	-4 516	0
	Summa Nettoomsättning	8 729 369	8 364 103
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 156	167 199
	Summa Övriga rörelseintäkter	12 156	167 199
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-320 314	-324 768
	Snö och halk-bekämpning	-2 538	-9 040
	Reparationer	-759 064	-374 755
	Planerat underhåll	-17 774	-161 963
	Försäkringsskador	-365 546	-13 870
	EI	-782 464	-588 190
	Uppvärmning	-1 811 286	-2 120 721
	Vatten	-526 398	-520 214
	Sophämtning	-642 839	-533 316
	Fastighetsförsäkring	-211 943	-168 740
	Kabel-TV och bredband	-682 064	-615 600
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-388 743	-373 553
	Förvaltningsavtalskostnader	-482 100	-449 468
	Övriga driftkostnader	-46 955	-16 929
	Summa Driftskostnader	-7 040 029	-6 271 127

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-600	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 416	-63 043
	Administrationskostnader	-93 271	-129 704
	Extern revision	-3 350	-36 988
	Konsultkostnader	-6 875	0
	Föreningsverksamhet	-38 866	-27 509
	Övriga förvaltningskostnader	-24 315	-31 735
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-208 693	-288 978
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 876	-7 246
	Övriga arvoden	-346 742	-313 109
	Sociala avgifter	-65 485	-56 295
	Övriga personalkostnader	0	-43 956
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-420 103	-420 606
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering	0	-368 395
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-368 395
Not 8	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	807	1 197
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 199	11 216
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	20 006	12 413
Not 9	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	-610 087	-183 074
	Övriga räntekostnader	-636	-264
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-610 723	-183 338

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 504 177	43 169 758
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 199 000	1 199 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	932 590	932 590
	Årets investeringar	0	4 334 419
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	49 635 767	49 635 767
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 422 619	-21 181 715
	Årets avskrivningar	-738 090	-738 090
	Omklassificeringar	0	-497 186
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-22 160 709	-22 416 991
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 475 058	27 218 777
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 807 000	2 807 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 586 000	1 586 000
	<i>Summa</i>	200 393 000	200 393 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 030 000	45 030 000
	Varav i eget förvar	-20 895 000	-20 895 000
	<i>Summa</i>	24 135 000	24 135 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 650 000
	Årets investeringar	0	550 000
	Omklassificering till byggnad	0	-5 200 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 094	487 328
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	273 094	487 328
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 462 542	1 935 822
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 462 542	1 935 822

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,51%	2024-06-10	5 050 000	100 000
Nordea	4,56%	2024-02-19	10 037 786	100 000
			15 087 786	200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 087 786
Kortfristig del	15 087 786

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	31 049	0
Källskatt	52 125	47 178
Övriga kortfristiga skulder	5 470	8 365
<i>Summa Övriga skulder</i>	88 644	55 543

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	781 645	720 944
Upplupna räntekostnader	70 474	48 594
Övriga upplupna kostnader	133 156	421 312
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	985 275	1 190 850

Järfälla, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Matz Ekman
LR Bostadsrättsrevision i Roslagen AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kopparstaven,
org.nr. 713200-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kopparstaven 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt den av *Den från föreningen valda revisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på misstag. 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 på 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 från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kopparstaven för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

Revisorernas 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns 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.

Kungsängen, den dag som framgår av min
elektroniska signatur

Kallhäll, den dag som framgår av min
elektroniska signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

John Björnes
Av stämman vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kopparstaven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:54:20



BENGT ERNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 19:45:10



SUSANNE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:57:13



RASMUS BRUHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:41:23



ANNA REMRÖD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:26:31



JOHN BJÖRSES

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 20:17:18



MATZ EKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:58:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kopparstaven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHN BJÖRSES

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 20:21:13



MATZ EKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:52:56



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.