

# Årsredovisning 2020

BRF Koppartältet



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
<b>Ekonomi</b>	<b>8</b>
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	16
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>17</b>

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koppartältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

<u>Ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Pierre Selim	Ordförande	Stämman och styrelsen
Magnus Råms	Vice ordförande	Stämman och styrelsen
Eva Friedlund	Ledamot	Stämman
Thomas Kolbe	Ledamot	Stämman
Matilda Letzén	Ledamot	Stämman
Roger Fransson	Ledamot	Stämman
Carl Alfon	Ledamot	Stämman, avgick i juli 2020

I tur att avgå är ledamöterna Pierre Selim, Roger Fransson och Thomas Kolbe.

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Per Andersson, PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

<u>Revisorssuppleanter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Elias Gusterman, PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Förening innehar med tomträtt fastigheten Ceremonien 3 i Stockholms kommun med uppförda byggnader i 4 våningar med 155 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1950-1951. Fastighetens adresser är Gubbkärrsvägen 29.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Lägenhetsfördelning:

<b>Antal rum</b>	<b>Antal lägenheter</b>
1 RoKs	41
1 RoKv	1
1 RoK	23
2 RoKv	1
2 RoK	30
3 RoK	43
4 RoK	8
5 Rok	8

5 MB

Lokaler, garage och parkeringsplatser:

Typ	Antal
Lokal	4
Garage	8
Parkeringsplatser	34

Till garage och parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse.

Total tomtarea:	17 771 kvm
Total bostadsarea:	9 055 kvm
Total lokalarea:	873 kvm

Antal bostadsrättslägenheter:	124 st
Antal hyresrättslägenheter:	31 st

Årets taxeringsvärde:	212 782 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	158 917 000 kr

#### Överlåtelse

Det har skett 23 överlåtelse under året samt 4 upplåtelse.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

#### Förvaltning

Föreningens administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltning har from 2019-04-01 skötts av Storholmen Förvaltning AB.

#### Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 594 468 kr samt planerat underhåll för 1 001 784 kr.

Underhåll som skett under 2020:

- Fönsterprojekt

Kommande underhåll 2021:

- Fönsterprojekt
- Gargerenovering
- Målning portar
- OVK

#### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

##### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2020-05-11 och extra föreningsstämma 2020-06-16 samt 2020-10-07. Styrelsen har under året hållit 21 st protokollförda styrelsemöten.

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 1,17 %. Föreningens lån är bundna

till och med 2021 (4), 2022 (2), 2023 (2), 2023 (2) och 2024 (2) och under efterföljande räkenskapsår omsätts 40 miljoner kr.

#### Gemensamma lokaler och funktioner

Vi har tagit fram ytterligare ett barnvagnsrum i källargången under uppgång N med nedgång via ramp från Backskåran samt avdelat plats för 2 st barnvagnar i huvudentrén i "blinddörren" mellan uppgång H-I.

Ytterligare 3 st lägenhetsförråd har tagits fram och nu saknar endast 9 st boende lägenhetsförråd. Arbetet med att få fram nya förråd kommer pågå tills alla har ett var.

Vi har genomfört underhåll på de träd som står på tomten. Nedtagning av sjuka/skadade träd samt borttagning av grenar som kan orsaka skador. Arbetet har utförts av arborister vi anlitat via vår trädgårdsfirma. "Gröna gruppen" fortsätter att engagera och uppmuntra till användning och njutning av vår trädgård. De har tillsammans kommit med idéer och förslag samt gjort fint i rabatterna på framsidan. Vill du vara med och engagera dig i detta kontakter du gruppens kontaktpersoner.

Arbetet med att färdigställa en gästlägenhet i källaren sköts fram tills efter fönster- och garagerenoveringen. Detta eftersom utrymmet behövdes som personalrum under denna tid.

Som ett led i att energieffektivisera och ta hänsyn till både miljön och kostnader har vi bytt ut belysningen i korridorerna till rörelsestyrda LED-armaturer. Det finns möjlighet att fortsätta med trappuppgångarna och källargångarna men styrelsen har ännu inte tagit beslut om när den investeringen ska tas upp för beslut.

Vi har även genomfört lagstadgad energideklaration som görs vart tionde år. Resultatet är inskickat till ansvarig myndighet och resultatet finns publicerat i fastigheten.

Styrelsen kallade även till en planerad garantibesiktning av bergvärmen för att se över hur den fungerar och om vi kan eller behöver göra ytterligare energieffektiviseringar. Resultatet på exakt utlovad besparing var inte helt enkel att tolka och en fortsatt dialog sker med hjälp av besiktningsman och Storholmen för att säkerställa att entreprenören levererat det som utlovats i upphandlingen.

Föreningen har även haft en uppföljning med Miljöförvaltningen om hur rutiner kring fastighetens drift och underhåll sköts på ett säkert och korrekt sätt utifrån uppställda krav på oss som fastighetsägare. Efter genomgång med styrelsen och kontroll på olika punkter i huset lämnades tillsynen utan anmärkning.

Kontroll gällande eventuell förekomst av radon i fastigheten har fortsatt och en sista kontrollmätning gjordes från mitten av oktober 2020 fram till början av januari. Resultatet var lägre än referensnivån på 200 Bq/m<sup>3</sup> varför inga ytterligare åtgärder behöver göras.

Ökade krav vid arbete på hög höjd och takarbeten gjorde att vi behövde installera en säkerhetsvajer på fastighetens tak. Det medförde en extra kostnad som vi klarat av att hantera inom budget för året.

14

17

En ordentlig undersökning i avloppsstammarna som finns under huset har genomförts och visar inte på några behov av byte eller underhåll. Vi har filmat alla dagvattenledningar (stuprör, balkongavlopp) för att få en kontroll över dess skick och att inga läckor finns. De brister som fanns har dokumenterats och åtgärdats.

I samband med detta filmade vi stora delar av liggande avloppstam för att leta efter eventuella in eller utgångar där råttor kan ta sig ur stammarna och in i fastigheten. Vi fann inga håligheter eller öppningar i stammarna. Att leta efter och täta igen eventuella ingångar där råttor kan ta sig in i huset är ett arbete som vi som fastighetsägare alltid behöver kontrollera och åtgärda.

Fönsterrenovering med kompletterande installation av energiglas påbörjades oktober 2020 och beräknas vara klart 2021-03-19. Mälardalens Fönsterrenovering är entreprenören och de kommer även renovera våra entrédörrar under denna tid.

Renovering av garagen och bärande pelare var planerat till hösten 2020 men sköts fram till mars 2021 efter dialog med garagehyresgäster och entreprenören.

Under 2020 har vi även gjort en teknisk besiktning av fasad och balkonger. Den visade att vi inte behöver göra några renoveringar de närmaste åren. Fasaden behöver förbättra putsen/murbruket men det är ingen brådska. Tätskikten och betongkonstruktionen på balkongerna håller bra och behöver ingen åtgärd i dagsläget. Balkongernas plåt behöver målas om men det är inte inplanerat när vi kommer göra detta.

#### Avtal

Vi har tecknat nytt avtal med takfirman (LW-tak) som årligen besiktar våra tak, hänggrännor och stuprör. De utför även takskottning och rensning av istappar på avrop. Som avtalskund prioriteras vi vid avrop. LW-tak var det företag som la om taket några år före det att vi köpte huset av Wallenstam.

Vi har bytt trädgårdsfirma från Green-Clean-Care (som la ned sin verksamhet) till Blue Harvest. Blue Harvest sköter precis som tidigare bolag både vinter- och sommarunderhåll på vår mark (ej takskottning).

Vi tecknade ett 5-årigt avtal med Ownit gällande bredband. Anslutningen gjordes oktober 2020 och kostnaden är 119 kr/månad och medlem. Anslutningen är obligatorisk för alla medlemmar.

Styrelsen har under 2020 provat en fastighetsägartjänst (Bostadsrätterna) som komplement till den förvaltning vi köpt för huset (Storholmen). Vi gjorde det för att se om medlemskapet kunde förstärka styrelsens kunskaper inom områdena juridik, lagefterlevnad och stöd i fastighetsägaransvaret på ett sådant sätt att vi kunde plocka bort delar i avtalet med Storholmen och bli mer självförsörjande. Framförallt handlade det om att försöka få ned kostnaderna på tilläggstjänster som vi idag behöver köpa av en förvaltare. Vi fann att stödet vi fick genom medlemskapet inte gav oss tillräckliga förutsättningar i de delar vi behövde så vi valde att avsluta tjänsten.

#### Gemensamhetsaktiviteter

Med ett år präglad av covid-19 har det varit svårt att anordna gemensamma tillställningar i huset. En av de aktiviteter som trots allt genomfördes var "Lucia på distans" med luciatåg i trädgården där alla kunde ta del genom att titta och lyssna från sina balkonger. Ett stort tack till de som deltog och arrangerade detta.

15 20

### Kommunikation

Sammankomsterna "Träffa styrelsen" i huvudentrén lades tillfälligt ned under hösten pga covid-19. De är planerade att återupptas när pandemin är över eller myndigheterna tillåter att träffas i större sammanhang igen.

Föreningens mejl ([info@koppartaltet.se](mailto:info@koppartaltet.se)) är den främsta dialogkanalen mellan styrelse och boende. Vi har arbetat aktivt med att hålla alla uppdaterade på saker som händer i vårt hus.

Information från styrelsen publiceras löpande i tre kanaler:

1. På anslagstavlan i stora porten till vänster
2. På hemsidan [www.koppartaltet.se](http://www.koppartaltet.se)
3. I gruppen "Gubbkärrsvägen-Styrelseinfo" på Facebook.

### Ekonomi

2020 har vi arbetat klart underhållsplanen och stämt av den mot budget och kommande utgifter. Underhållsplanens åtgärder de närmaste åren har presenterats för alla medlemmar och finns att tillgå för den som önskar genom att kontakta styrelsen.

Under 2020 året har fyra lägenheter sålts av föreningen vilket varit ett viktigt tillskott i föreningens ekonomi för att finansiera de underhåll vi genomfört och för att amortera på våra lån.

Privatekonomiskt har vi förhandlat fram ett avtal kring bredband till alla boende, 119 kr/månad för 1 Mbit.

Hysesförhandlingen med Hysesgästföreningen drog ut på tiden och efter långa förhandlingar fick vi igenom en hyreshöjning med 1,95% from 2020-08-01. Den justeras retroaktivt och fördelas över tre månader för våra hyresgäster. Vi har ännu inget svar om hur det kommer att bli för kommande år men vi har ett avtal med Fastighetsägarna om att de bistår oss i förhandling även för 2021.

Renovering och underhåll av huset fortsätter. Fönster- och portrenovering förbättrar skalskyddet och minskar energiförbrukningen. Planering att införa elektroniskt inpasseringssystem genom porttelefon och nyckelbrickor minimerar möjligheten för obehöriga att ta sig in i huset, det är också en del i att förbättra skalskyddet. Tappar man en nyckelbricka kan man snabbt ta bort behörigheten för den brickan så den inte går att använda om den kommer i orätta händer. Planen är att nyckelbrickor ska användas i alla ingångar in i huset utifrån.

Genom att arbeta i nära dialog med vår bank (SEB) har vi hållit dem informerade om vilka investeringar vi gör och de intäkter vi fått genom försäljning av lägenheter (upplåtelse). Det har lett till att vi kunnat förhandla fram bra räntor vid varje lån som ska tecknas om. Räntekostnaderna har sänkts och vi planerar för amorteringar under 2021. Första amortering blir i februari 2021 med ca 3.000.000 kr. SEB, Storholmen och styrelsen har ett nära samarbete och med positiva siffror varje månad klarar vi oss från att höja avgifterna. Efter de stora renoveringarna som pågått sedan ombildningen 2014 ser vi möjlighet att dels amortera och dels på sikt kanske sänka avgiften för våra medlemmar.

### Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett minus på 6 988 402 kr. I resultatet ingår avskrivningar 6 773 302 kr samt avsättning till yttre fond (renoveringar) med 212 782 kr.

BJ

Förändring av likvida medel	2020	2019
<b>Likvida medel vid årets början*</b>	<b>7 470 921</b>	<b>623 400</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	9 349 700	9 500 976
Finansiella intäkter	3 673	759
Minskning av kortfristiga fordringar	66 838	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 680 436	0
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	0
Upplåtelse bostadsrätt	9 980 000	8 410 000
	<b>21 080 647</b>	<b>17 911 735</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	7 811 973	5 885 430
Finansiella kostnader	1 756 500	1 856 847
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	3 635 390	1 557 804
Ökning av kortfristiga fordringar	0	229 502
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	282 925
Uttag ur inre fond	0	251 706
Utbetalning inre fond	264 646	0
	<b>13 468 509</b>	<b>11 064 214</b>
<b>Likvida medel vid årets slut*</b>	<b>15 083 059</b>	<b>7 470 921</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>7 612 138</b>	<b>6 847 521</b>

\* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank.

B3 PA



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 349	9 501	9 177	0
Resultat efter finansiella poster	-6 988	-4 476	-4 441	-4 713
Soliditet (%)	57,7	59,4	52,5	50,7
Balansomslutning	315 267	336 215	333 816	325 695
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	793	772	759	745
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 198	1 294	1 233	1 128
Hyror/kvm hyreslokalyta (kr)	1 292	1 334	1 685	1 175
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	14 182	14 182	19 388	19 950
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	93	66	19	17
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	49	93	127	160
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	24	23	23	29

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 055 kvm bostäder (7 006 kvm BR och 2 049 kvm HR) och 756 kvm lokaler vilket blir 9 811 kvm totalyta.

#### Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	194 214 000	13 804 519	21 256 700	-24 988 351	-4 476 265	199 810 603
Upplåtelse av bostadsrätter	5 892 515	4 087 485				9 980 000
Avsättning till yttre underhållsfond:			212 782	-212 782		0
lanpråktagande yttre underhållsfond			-20 780 00			-20 780 000
Disposition av föregående års resultat:				-4 476 265	4 476 265	0
Årets resultat					-6 988 402	-6 988 402
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 106 515</b>	<b>17 892 004</b>	<b>689 482</b>	<b>-29 677 398</b>	<b>-6 988 402</b>	<b>182 022 201</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att till föreningens resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-29 677 398
Årets resultat	-6 988 402
	<b>-36 665 800</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	212 782
lanpråktagande av fond för yttre underhåll	-689 482
I ny räkning överföres	-36 189 100
	<b>-36 665 800</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

B M

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 349 135	9 500 976
Övriga rörelseintäkter		565	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 349 700</b>	<b>9 500 976</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 761 115	-4 021 519
Reparationer och planerat underhåll	4	-1 596 251	-956 334
Övriga externa kostnader	5	-1 138 634	-765 738
Personalkostnader och arvoden	6	-315 973	-141 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 773 302	-6 235 723
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 585 275</b>	<b>-12 121 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 235 575</b>	<b>-2 620 177</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 673	759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 756 500	-1 856 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 752 827</b>	<b>-1 856 088</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 988 402</b>	<b>-4 476 265</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 988 402</b>	<b>-4 476 265</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 988 402</b>	<b>-4 476 265</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	296 096 739	328 193 508
Inventarier, verktyg och installationer	8	60 062	91 969
Pågående nyanläggningar och ombyggnationer		3 635 390	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>299 792 191</b>	<b>328 285 477</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>299 792 191</b>	<b>328 285 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 483	25 579
Övriga fordringar		782	15 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	377 857	418 183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>392 122</b>	<b>458 959</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 083 059	7 470 921
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 083 059</b>	<b>7 470 921</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 475 181</b>	<b>7 929 880</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>315 267 372</b>	<b>336 215 357</b>

K3

PA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		217 998 519	208 018 519
Fond för yttre underhåll		689 482	21 256 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>218 688 001</b>	<b>229 275 219</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-29 677 398	-24 988 351
Årets resultat		-6 988 402	-4 476 265
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-36 665 800</b>	<b>-29 464 616</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>182 022 201</b>	<b>199 810 603</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	88 062 480	103 416 640
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>88 062 480</b>	<b>103 416 640</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	40 354 160	25 000 000
Leverantörsskulder		1 989 360	475 087
Skatteskulder		66 971	56 154
Övriga skulder		1 689 995	6 539 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 082 205	917 404
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 182 691</b>	<b>32 988 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>315 267 372</b>	<b>336 215 357</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Föreningen har i samband med bokslut rättat fel i byggnadsvärde, fond för yttre underhåll och övriga långfristiga skulder och detta gör en bristande jämförbarhet med tidigare år. Fond för inre underhåll redovisas från och med i år som kortfristig skuld.

#### Värdeprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer erhållas, med avdrag för rabatter.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande komponentindelning med avskrivningstid tillämpas:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Bergvärme	40 år
Bergvärme (borrhål)	100 år
Övrig stomme	200 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

*Handwritten marks:* A blue checkmark and a blue signature.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 557 846	5 410 722
Hyor bostäder	2 454 515	2 651 457
Hyor lokal momspliktig	868 859	891 849
Hyor lokal ej momspliktig	110 004	116 464
Hyor p-plats och garage	253 367	238 700
Uteblivna hyror lokal	-21 996	-22 897
Utebliv hyror p-plats och garage	-10 550	-3 900
Uteblivna hyror bostäder	-11 282	-64 003
Utebliv hyror förråd	0	-9 142
Reduktion hyror bostäder	0	-552
Övriga ersättningar hyresgäster	720	36 114
Påminnelse- och inkassokostnader	430	50
Överlåtelseavgifter	24 843	23 158
Pantsättningsavgifter	23 033	11 545
Andrahandsuthyrning	30 236	24 703
Övriga fakturerade kostnader	69 113	79 392
Öresutjämning	-3	16
Försäkringsersättningar	0	117 300
	<b>9 349 135</b>	<b>9 500 976</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel enligt avtal	113 657	90 585
Fastighetsskötsel beställningar	228 842	18 023
Gårdsskötsel	83 261	34 165
Trädgårdsskötsel	93 113	0
Städning	375 837	382 027
Besiktningar	14 400	54 968
Hissbesiktningar	40 454	23 519
Övriga besiktningar	66 943	0
Bevakning och jour	0	4 765
Radonmätning	1 904	0
Sotning	5 579	0
Snöröjning	55 880	44 770
Serviceavtal hiss	76 798	87 212
Serviceavtal värme	86 296	18 749
Övrig tillsyn och skötsel	68 600	37 236
El	911 508	648 043
Värme	481 176	915 219
Vatten	238 206	226 833
Sophämtning och grovsopor	199 322	209 843
Fastighetsförsäkring	125 155	121 943

h m

Tomträttsavgäld	1 073 000	741 394
Kabel-TV	42 983	42 487
Bredband	58 886	8 484
Fastighetsskatt	319 315	311 255
	<b>4 761 115</b>	<b>4 021 520</b>

**Not 4 Reparationer och planerat underhåll**

	2020	2019
Reparationer	594 468	787 464
Underhåll	1 001 784	168 870
	<b>1 596 252</b>	<b>956 334</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmateriel	0	4 612
Administrationskostnader	7 346	5 998
Hysesförhandling bostad	10 008	0
Överlåtelseavgifter	29 283	32 881
Pantsättningsavgifter	28 534	19 826
Kontorsmaterial	2 606	2 803
Programvaror, data	5 577	1 638
Juridiskt konsultarvode	5 000	557
Revisionsarvoden	71 806	0
Mäklarprovisioner	243 450	203 270
Föreningskostnader	5 493	2 900
Arvode ekonomisk förvaltning	67 728	108 693
Arvode förvaltning beställningar	402 804	203 733
Arvode teknisk förvaltning	57 083	45 173
Arvode underhållsplanering	0	29 568
Projektarvoden	19 101	25 988
Övriga konsultarvoden	113 443	0
Juridiska kostnader	0	25 876
Bankkostnader	8 330	7 939
Föreningsavgifter	13 048	10 205
Telefon/Internet	3 846	0
Diverse övriga kostnader	44 149	34 077
	<b>1 138 635</b>	<b>765 737</b>

V3  
PP

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2020	2019
Styrelsearvode	244 125	98 977
Lön	0	10 500
Sociala avgifter	71 848	32 362
	<b>315 973</b>	<b>141 839</b>

**Not 7 Byggnader**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 562 033	326 077 319
Bergvärme (2018)	0	8 420 519
Rättelse av fel	-25 355 374	0
Ventilation (2019)	0	18 634 835
Markinventarier	0	429 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>328 206 659</b>	<b>353 562 033</b>
Ingående avskrivningar	-25 368 525	-19 164 709
Årets avskrivningar	-6 741 395	-6 203 816
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 109 920</b>	<b>-25 368 525</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>296 096 739</b>	<b>328 193 508</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 313	239 313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>239 313</b>	<b>239 313</b>
Ingående avskrivningar	-147 344	-115 437
Årets avskrivningar	-31 907	-31 907
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-179 251</b>	<b>-147 344</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 062</b>	<b>91 969</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	10 470	125 645
Förutbetalda övriga kostnader	367 387	292 538
	<b>377 857</b>	<b>418 183</b>

13 011



### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,49	2023-02-28	23 354 160	23 354 160
SEB	1,49	2023-02-28	14 012 500	14 012 500
SEB	1,29	2021-02-28	9 341 660	9 341 660
SEB	1,29	2021-02-28	14 012 500	14 012 500
SEB	1,61	2024-02-28	23 354 160	23 354 160
SEB	1,61	2024-02-28	9 341 660	9 341 660
SEB	0,61	2021-12-28	8 000 000	8 000 000
SEB	0,73	2022-02-28	8 000 000	8 000 000
SEB	0,67	2021-10-28	9 000 000	9 000 000
SEB	0,89	2022-10-28	10 000 000	10 000 000
			<b>128 416 640</b>	<b>128 416 640</b>

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 128 Mkr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000
	<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 119	10 737
Förutbetalda avgifter och hyror	730 875	560 016
Övriga upplupna kostnader	342 210	346 651
	<b>1 082 204</b>	<b>917 404</b>

B

Stockholm 2021-04-26



Pierre Selim  
Ordförande



Magnus Råms  
Ledamot



Eva Friedlund  
Ledamot



Thomas Kolbe  
Ledamot



Matilda Letzén  
Ledamot



Roger Fransson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koppartältet, org.nr 769625-7919

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koppartältet för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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



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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Bostadsrättsföreningen Koppartältet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

PA

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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 den 23 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor