

Årsredovisning för

# **Brf Koppartackan i Järfälla**

713200-0469

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Koppartackan i Järfälla, 713200-0469, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 6:161, 6:167, 6:168, 6:169 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1961. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 11 984 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 222 667 tkr, varav byggnadsvärdet är 154 053 tkr och markvärdet 68 614 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa, from 2017-05-01.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	304	18 932
Lokaler (ink förråd)	90	1 527
Garage	31	
		<hr/>
		20 459

## Förvaltning

Fastighetsadress  
Kopparvägen 43-65

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm  
Förvaltare har varit Jörgen Forsgren tom 191001, därefter Mehmet Arslan.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm

Trappstädning har enligt avtal skötts av NSF Städ.

Markskötsel har enligt avtal skötts av Malms Trädgårdsanläggningar

Rengöring sopkasuner har enligt avtal skötts av Lövhagen

Hissavtal med Kone

Serviceavtal för automatik fjärrvärmecentral med Schneider Electric

Serviceavtal för maskiner i tvättstugor med HSB Norra Stor-Stockholm

Avtal med HSB systematisk brandskyddskontroll

Serviceavtal Hald&Tesch rökluckor trapphus

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Per-Åke Ferngren

Ethel Bengtsson

Ann-Christine Sandström

Tobias Cronsell

Jessica Pettersson

Mats Jonsson

Per Arreman

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per-Åke Ferngren, Ann-Christine Sandström och Per Arreman.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 373 medlemmar.

### Revisorer

Revisorer har varit Louise Elfvingren, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Sigrid Eriksson, Mikael Johansson och Eva Lalangas med Sigrid Eriksson som sammankallande.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	16 925	16 115	15 616	15 272	15 252
Årets resultat, tkr	-8 183	3 868	3 874	3 599	2 852
Fond för yttre underhåll, tkr	12 189	12 141	10 239	9 406	8 711
Belåning, kr/kvm totalyta	7 202	4 481	1 558	1 650	1 862
Räntekänslighet*	9,5	6,2	2,3	2,5	2,8
Soliditet, %	17	28	51	46	40
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	817	779	741	727	727
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	281	307	266	289	253

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

90

## Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 763 227	12 140 639	21 082 925	3 868 067
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		47 959	3 820 108	-3 868 067
Årets resultat				-8 182 621
	<b>1 763 227</b>	<b>12 188 598</b>	<b>24 903 033</b>	<b>-8 182 621</b>

### Styrelsens kommentarer

Årsbokslutet omfattar tiden 2019-01 - 2019-12, föreningen visar ett negativt resultat på 8 183 tkr, pga. utrangering på 10 111 tkr, av befintliga anläggningar som har ersatts av nya, stammar och hissar. De största kostnaderna är uppvärmning (2 132 tkr), räntekostnader (1 763 tkr), fastighetsskötsel (725 tkr), el (1 309 tkr) samt löpande underhåll (797 tkr).

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

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2019 då 46 röstberättigade deltog.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 9 st. protokollförda sammanträden. Styrelsen utsåg Ann-Christine Sandström, Per-Åke Ferngren, Jörgen Forsgren att delta i byggmöten i projekten stam- och hissbyte, under året har 11 byggmöten hållits.

### Arbetsuppgifter som löses av styrelsen

- o Bokning och tillsyn av lokaler för uthyrning
- o Administration av låssystemet
- o Beviljar medlemskap vid lägenhetsbyte
- o Besvara frågor från medlemmar bl.a. via mejl
- o Uppdatera hemsida

### Viktiga beslut som styrelsen fattat

- o Ta ut administrationsavgift i samband med andrahandsuthyrning.
- o Förstudie kring laddningsplatser för elbilar.
- o Statusbestämning yttertak
- o Hyreshöjning för hyrda affärs och förrådslokaler under 2020.

### Ombyggnad underhåll och övriga åtgärder

Under verksamhetsåret 2019 har följande underhållsåtgärder och övriga åtgärder genomförts i föreningen

- o Stambyte och hissbyte har slutförts
- o Ny belysning källare och vindar
- o OVK och Energideklaration har utförts

### Årlig besiktning

Hissarna har besiktigats under året av Inspecta.

### Överlåtelse

Av föreningens 304 bostadslägenheter har 24 st. överlåtits under året.

### **Medlemsfrågor**

Föreningens hemsida har löpande uppdaterats med information. Information har satts upp på anslagstavlor i portar

### **Miljö**

Källsortering av plast, metall, grovsopor samt el-avfall sker i soprum (garage mellan Kopparvägen 49 - 51)

Kommunen har behållare på parkeringen bakom Kopparvägen 43-53 för tidningar och glas.

### **Representation**

I Kopparstadens Parkeringssamfällighet har Per-Åke Ferngren varit ordinarie ledamot och Per Arreman suppleant.

## **Framtida utveckling**

### **Budget för nästa räkenskapsår**

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2020.

## **Planerade underhåll och investeringar**

### **Kommande aktiviteter**

Under 2020:

- o Utredning byte yttertak
- o Löpande underhåll

### **Underhållsplan**

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

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	24 903 033
Årets resultat	-8 182 621
	<hr/> 16 720 412
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	16 720 412
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 217 740
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-741 856
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 17 196 296
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	12 188 598
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-475 884
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 11 712 714

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 925 356	16 115 106
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-19 049 136	-8 649 191
Planerat underhåll	4	-1 217 740	-962 500
Fastighetsskatt		-475 278	-457 539
Avskrivningar	5	-2 608 643	-1 458 915
		<u>-23 350 797</u>	<u>-11 528 145</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 425 441</b>	<b>4 586 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 360	7 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 762 540	-726 838
		<u>-1 757 180</u>	<u>-718 894</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 182 621</b>	<b>3 868 067</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	175 490 253	55 285 928
Mark		170 000	170 000
Markanläggningar	9	2 410 248	2 502 950
Inventarier	10	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	77 186 839
		<u>178 070 501</u>	<u>135 145 717</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>178 070 501</u>	<u>135 145 717</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 292	1 397
Avräkningskonto HSB		2 656 808	1 253 860
Övriga fordringar	12	103 637	155 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	187 490	296 276
		<u>2 951 227</u>	<u>1 706 677</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	100 503	1 042 848
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 051 730</u>	<u>2 749 525</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>181 122 231</u>	<u>137 895 242</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 763 227	1 763 227
Fond för yttre underhåll		12 188 598	12 140 639
		<u>13 951 825</u>	<u>13 903 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		24 903 033	21 082 925
Årets resultat		-8 182 621	3 868 067
		<u>16 720 412</u>	<u>24 950 992</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 672 237</u>	<u>38 854 858</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	145 492 140	80 175 000
Övriga långfristiga skulder	16	-	10 651 117
		<u>145 492 140</u>	<u>90 826 117</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 850 000	850 000
Leverantörsskulder		1 495 071	5 174 963
Skatteskulder		3 829	-
Övriga kortfristiga skulder	18	91 637	100 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 517 317	2 089 038
		<u>4 957 854</u>	<u>8 214 267</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>181 122 231</u>	<u>137 895 242</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-8 182 621	3 868 067
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 608 643	1 458 915
Utrangeringar	10 111 333	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 537 355	5 326 982
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	158 398	-192 176
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 256 413	5 007 570
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>439 340</b>	<b>10 142 376</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-55 644 759	-72 509 997
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-55 644 759</b>	<b>-72 509 997</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	55 666 023	59 801 117
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>55 666 023</b>	<b>59 801 117</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>460 604</b>	<b>-2 566 504</b>
Likvida medel vid årets början	2 296 707	4 863 211
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 757 311</b>	<b>2 296 707</b>
<b>Likvida medel</b>		
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 656 808	1 253 860
Kassa och bank	100 503	1 042 848
	<b>2 757 311</b>	<b>2 296 708</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,3 - 4,0	2039 - 2080
Markanläggningar	Linjär	3,3	2045

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 42 000 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 37 271 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	184 596	182 091
Mötesarvode	87 125	78 016
Arvode föreningsvald revisor	-	2 275
Bilersättning	-	67
Utbildning och konferenser	3 750	9 050
Sociala kostnader	70 353	66 407
	<u>345 824</u>	<u>337 906</u>

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	15 476 220	14 739 276
Hysesintäkter lokaler	386 443	443 058
Hysesintäkter garage och p-platser	131 793	137 815
Försäkringsersättning	22 478	-
Intäkter el	734 524	647 514
Övriga intäkter	173 898	147 443
	<b>16 925 356</b>	<b>16 115 106</b>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	724 664	697 719
Löpande underhåll	796 884	639 729
El	1 308 169	1 130 313
Uppvärmning	2 132 311	2 365 892
Vatten	485 508	623 068
Sophämtning	543 718	561 627
Fastighetsförsäkring	208 919	213 569
Städning	354 809	346 747
Förvaltningskostnader	917 388	849 897
Extern revision	31 250	30 000
Personalkostnader	345 824	337 906
Utrangering	10 111 333	-
Kabel-TV	228 730	224 164
Bredband	1 650	8 261
Vinterskötsel	117 808	104 151
Övrig drift	740 171	516 148
	<b>19 049 136</b>	<b>8 649 191</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	1 177 189	-
Utfört underhåll övrigt	40 551	962 500
	<b>1 217 740</b>	<b>962 500</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 515 941	1 366 213
Markanläggningar	92 702	92 702
	<b>2 608 643</b>	<b>1 458 915</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	885	3 783
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 905	3 861
Övriga ränteintäkter	570	300
	<b>5 360</b>	<b>7 944</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 760 055	726 659
Övriga räntekostnader	2 485	179
	<u>1 762 540</u>	<u>726 838</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	101 757 679	101 757 679
-Årets anskaffningar	132 831 600	
-Årets utrangeringar	-12 924 139	
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>221 665 140</u>	<u>101 757 679</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-46 471 751	-45 105 537
-Årets utrangering	2 812 805	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 515 941	-1 366 214
	<u>-46 174 887</u>	<u>-46 471 751</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>175 490 253</u>	<u>55 285 928</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	151 000 000	132 000 000
Byggnader - lokaler	3 053 000	2 322 000
	<u>154 053 000</u>	<u>134 322 000</u>
Mark - bostäder	66 000 000	52 000 000
Mark - lokaler	2 614 000	2 787 000
	<u>68 614 000</u>	<u>54 787 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>222 667 000</u>	<u>189 109 000</u>

### Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 781 056	2 781 056
	<u>2 781 056</u>	<u>2 781 056</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-278 106	-185 404
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-92 702	-92 702
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>2 410 248</u>	<u>2 502 950</u>

### Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	646 822	646 822
	<u>646 822</u>	<u>646 822</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-646 822	-646 822
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

### Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	77 186 839	4 676 842
Årets anskaffningar, Stammar	51 098 478	70 445 997
Årets anskaffningar, Hissar	4 546 283	2 064 000
Aktivering, Stammar	-123 125 317	-
Aktivering, Hissar	-9 706 283	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>77 186 839</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	98 374	141 233
Skattefordringar	-	13 911
Övriga kortfristiga fordringar	5 263	-
	<b>103 637</b>	<b>155 144</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	57 910	57 173
Fastighetsförsäkring	68 575	71 770
Kopparstaden samf. för.	-	137 640
Övrigt	61 005	29 693
	<b>187 490</b>	<b>296 276</b>

### Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	4 000	4 000
SBAB	96 503	1 038 848
	<b>100 503</b>	<b>1 042 848</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31
Stadshypotek	83278	2,08	2023-06-01	13 175 000
Stadshypotek	330857	1,60	2023-10-30	25 000 000
Stadshypotek	357345	0,98	2020-03-30	25 000 000
Stadshypotek	357364	1,03	2022-03-01	25 000 000
Stadshypotek	368739	1,04	2024-06-01	20 000 000
Stadshypotek	369167	1,30	2020-03-30	17 000 000
Stadshypotek	384583	0,97	2025-09-01	22 167 140
				<b>147 342 140</b>

Nästa års beräknade amortering -1 850 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 145 492 140**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 138 092 140

**Fastighetsinteckningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	150 812 500	106 662 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>150 812 500</u>	<u>106 662 500</u>

**Not 16 Övriga långfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Checkkredit, avslutat september 2019	-	10 651 117
	<u>-</u>	<u>10 651 117</u>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 850 000	850 000
	<u>1 850 000</u>	<u>850 000</u>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	47 098	44 716
Arbetsgivaravgift	40 039	33 768
Övriga kortfristiga skulder	4 500	21 782
	<u>91 637</u>	<u>100 266</u>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 323 752	1 254 709
Upplupna räntekostnader	104 430	112 569
Upplupen el	55 260	152 327
Upplupen värme	-	361 418
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 875	208 015
	<u>1 517 317</u>	<u>2 089 038</u>

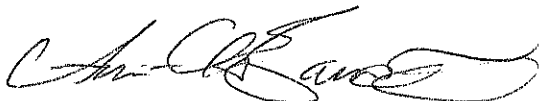
Järfälla 2020-03-12



Per-Åke Ferngren



Ethel Bengtsson



Ann-Christine Sandström



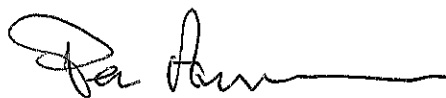
Tobias Cronsell



Jessica Pettersson



Mats Jonsson

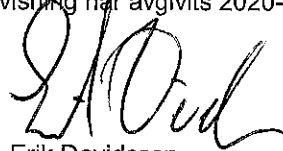


Per Arreman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-07



Louise Elfvingren  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Koppartackan för år 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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, 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 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Koppartackan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Järfälla, den 7/4 2020



Erik Davidsson  
BoRevision AB



Louise Elfvingren  
Förtroendevald revisor