

Styrelsen för BRF Koppartältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<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
Johanna Aschan	Ledamot	Stämman, avgick nov 2019
Carl Alfon	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Eva Friedlund, Matilda Letzén och Magnus Råms.

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Patrik Jonsson, 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/äganderätt) 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.

Lägenhetsfördelning:

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

Lokaler, garage och parkeringsplatser:

Typ	Antal
Lokal	1
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:	587 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	120 st
Antal hyresrättslägenheter:	35 st
Årets taxeringsvärde:	212 782 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	158 917 000 kr

Överlåtelse

Det har skett 18 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 787 464 kr samt planerat underhåll för 1 726 674 kr.

Underhåll som skett under 2019:

- Ventilationsprojektet
- Trädgårdsbelysning

Kommande underhåll 2020:

- Kontroll dagvattensystem
- Besiktning av balkong och pelare
- Betongarbete pelare
- Besiktning av fönster och fasad
- Entré/portarbeten

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2019-06-10 och extra föreningsstämma 2019-10-06. Styrelsen har under året hållit 21 st protokollförda styrelsemöten.

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 1,49 %. Föreningens lån är bundna till och med 2019 (2), 2020 (3), 2021 (2), 2023 (2) och 2024 (2) och under efterföljande räkenskapsår omsätts 11 miljoner kr.

Årets verksamhet

Gemensamma lokaler och funktioner

Vi har delat av gamla soprummet och gjort om det till återvinningsrum samt garage för tvåhjuliga motorfordon.

Samtliga lägenhetsförråd har märkts med nya nummerbrickor och nya förråd kommer byggas för att tillse att alla som har rätt till ett lägenhetsförråd får det.

Vi har ökat städfrekvensen vintertid för att hålla renare i entréer och trapphus.

Trivsel

Styrelsen har anordnat enstaka café och pubkvällar under året.

Utöver detta har föreningens trivselgrupp anordnat pub och cafékvällar, ett mycket trevligt och välkommet initiativ som styrelsen vill framföra sitt tack för.

Flera personer har engagerat sig i trädgården och våra planteringar. Ett stort tack till er alla.

Kommunikation

Föreningens mejl (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
3. I gruppen Styrelseinfo koppartaltet på Facebook.

I vissa fall har även information anslagits på husets samtliga anslagstavlor. Detta gäller till exempel inbjudningar. I undantagsfall har information även delats ut i alla brevlådor.

Ekonomi

2019 har vi lagt stort fokus på att arbeta igenom underhållsplanen och stämma av den mot budget och kommande utgifter. Under året har fyra lägenheter sålts av föreningen.

From 2020-01-01 får vi en stegvis höjning av arrendet till Stockholms stad fram till 2024-01-01. Höjningen av arrendet är ca 106 % mot tidigare. Vi har försökt att få köpa loss tomten men vi har fått avslag från staden med motiveringen att vi har för hög andel bebyggingsbar yta. Beslutet kan komma att ändras i framtiden.

Ingående balansen för fond för yttre underhåll har ökat då det tidigare legat en del bokförd under avsättning. Det är justerat och lagt som förslag till stämman att detta ska ianspråkstas under 2020.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett minus på 4 476 265 kr. I minusresultatet ingår avskrivningar 6 235 723 kr samt avsättning till yttre fond (renoveringar) 212 782 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början*	623 400	5 060 202
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	9 500 976	9 176 704
Finansiella intäkter	759	1 697
Minskning av kortfristiga fordringar	0	129 223
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	1 000 000
Upplåtelse bostadsrätt	8 410 000	14 468 080
	17 911 735	24 775 704
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 885 430	6 140 793
Finansiella kostnader	1 856 847	2 174 707
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 557 804	17 990 806
Ökning av kortfristiga fordringar	229 502	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	282 925	2 308 051
Uttag ur inre fond	251 706	598 150
	11 064 214	29 212 505
Likvida medel vid årets slut*	7 470 921	623 400
Årets förändring av likvida medel	6 847 521	-4 436 801

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 501	9 177	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4 476	-4 441	-4 713	-4 822
Soliditet (%)	59,4	52,5	50,7	55,0
Balansomslutning	336 215	333 816	325 695	300 121
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	598	759	745	638
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 294	1 233	1 128	1 306
Hyror/kvm hyreslokalyta (kr)	1 334	1 685	1 175	1 164
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	14 182	19 388	19 950	16 123
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	66	19	17	19
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	93	127	160	201
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	23	23	29	21

Ytutgifter 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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 548 500	9 060 019	21 097 800	-20 388 372	-4 441 079	195 876 868
Ökning av insatskapital	3 665 500	4 744 500				8 410 000
Avsättning till yttre underhållsfond:			158 900	-158 900		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 441 079	4 441 079	0
Årets resultat					-4 476 265	-4 476 265
Belopp vid årets utgång	194 214 000	13 804 519	21 256 700	-24 988 351	-4 476 265	199 810 603

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att till föreningens resultat (kronor):

Ansamlad resultat	-24 988 351
Årets resultat	-4 476 265
	-29 464 616

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	212 782
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-20 780 000
I ny räkning överföres	-8 897 398
	-29 464 616

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 500 976	9 176 702
Summa rörelseintäkter		9 500 976	9 176 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 021 519	-3 832 843
Reparationer och planerat underhåll	4	-956 334	-1 465 565
Övriga externa kostnader	5	-765 738	-687 384
Personalkostnader och arvoden	6	-141 839	-154 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 235 723	-5 303 981
Summa rörelsekostnader		-12 121 153	-11 444 771
Rörelseresultat		-2 620 177	-2 268 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		759	1 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 856 847	-2 174 707
Summa finansiella poster		-1 856 088	-2 173 010
Resultat efter finansiella poster		-4 476 265	-4 441 079
Resultat före skatt		-4 476 265	-4 441 079
Årets resultat		-4 476 265	-4 441 079

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	328 193 508	315 762 489
Inventarier, verktyg och installationer	8	91 969	123 876
Pågående nyanläggningar och ombyggnationer		0	17 077 030
Summa materiella anläggningstillgångar		328 285 477	332 963 395
Summa anläggningstillgångar		328 285 477	332 963 395
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 579	1 644
Övriga fordringar		15 197	10 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	418 183	217 205
Summa kortfristiga fordringar		458 959	229 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 470 921	623 401
Summa kassa och bank		7 470 921	623 401
Summa omsättningstillgångar		7 929 880	852 857
SUMMA TILLGÅNGAR		336 215 357	333 816 252

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 018 519	199 608 519
Fond för yttre underhåll		21 256 700	21 097 800
Summa bundet eget kapital		229 275 219	220 706 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 988 351	-20 388 372
Årets resultat		-4 476 265	-4 441 079
Summa fritt eget kapital		-29 464 616	-24 829 451
Summa eget kapital		199 810 603	195 876 868
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	128 416 640	129 416 640
Övriga skulder		6 477 482	6 729 188
Summa långfristiga skulder		134 894 122	136 145 828
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		475 087	564 364
Skatteskulder		56 154	15 815
Övriga skulder		61 987	46 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	917 404	1 166 531
Summa kortfristiga skulder		1 510 632	1 793 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 215 357	333 816 252

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värdeprinciper m.m.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 410 722	5 064 451
Hyror bostäder	2 651 457	2 934 016
Hyror lokal momspliktig	891 849	914 498
Hyror lokal ej momspliktig	116 464	25 600
Hyror p-plats och garage	238 700	238 800
Hyror förråd*	0	87 171
Uteblivna hyror lokal	-22 897	-25 600
Utebliv hyror p-plats och garage	-3 900	-500
Uteblivna hyror bostäder	-64 003	0
Utebliv hyror förråd	-9 142	-36 567
Reduktion hyror bostäder	-552	-127 719
Övriga ersättningar hyresgäster	36 114	36 114
Påminnelse- och inkassokostnader	50	4 560
Överlåtelseavgifter	23 158	15 874
Pantsättningsavgifter	11 545	25 795
Andrahandsuthyrning	24 703	16 455
Övriga fakturerade kostnader	79 392	3 570
Öresutjämning	16	95
Återvunna avgift-/hyresfordringar	0	90
Försäkringsersättningar	117 300	0
	9 500 976	9 176 703

*Hyror förråd ligger från 2019 på "Hyror lokal ej momspliktig".

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel enligt avtal	90 585	165 660
Fastighetsskötsel beställningar	18 023	45 426
Gårdsskötsel	34 165	13 032
Städning	382 027	361 603
Besiktningar	54 968	46 900
Hissbesiktningar	23 519	25 044
Bevakning och jour	4 765	2 150
Snöröjning	44 770	50 620
Serviceavtal hiss	87 212	63 049
Serviceavtal värme	18 749	41 250
Övrig tillsyn och skötsel	37 236	0
El	648 043	185 550
Värme	915 219	1 222 671
Vatten	226 833	221 502
Sophämtning och grovsopor	209 843	191 604
Vidarefakturering boende	0	3 570
Fastighetsförsäkring	121 943	143 930
Ersättningar till hyresgäster och BR-havare	0	1 750
Tomträttsavgäld	741 394	740 700
Kabel-TV	42 487	41 846
Bredband	8 484	8 581
Fastighetsskatt	311 255	256 405
	4 021 520	3 832 843

Not 4 Reparationer och planerat underhåll

	2019	2018
Reparationer	787 464	926 683
Underhåll	168 870	538 882
	956 334	1 465 565

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	0	17 500
Förbrukningsmateriel	4 612	11 181
Administrationskostnader	5 998	7 200
Överlåtelseavgifter	32 881	18 463
Pantsättningsavgifter	19 826	32 279
Kontorsmaterial	2 803	875
Programvaror, data	1 638	9 125
Juridiskt konsultarvode	557	300
Konstaterade hyresförluster	0	27 487
Revisionsarvoden	0	35 276
Mäklarprovisioner	203 270	0
Föreningskostnader	2 900	16 495
Medlems- och styrelsemöten	0	17 794
Arvode ekonomisk förvaltning	108 693	127 020
Arvode förvaltning beställningar	203 733	21 138
Arvode teknisk förvaltning	45 173	94 731
Arvode underhållsplanering	29 568	127 695
Projektarvoden	25 988	0
Juridiska kostnader	25 876	106 757
Bankkostnader	7 939	7 148
Föreningsavgifter	10 205	5 838
Diverse övriga kostnader	34 077	3 080
	765 737	687 382

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	98 977	117 942
Lön	10 500	0
Sociala avgifter	32 362	37 056
	141 839	154 998

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326 077 319	286 487 500
Bergvärme (2018)	8 420 519	9 050 957
Bergvärme, korrigering från 2017 anskaffningsvärde	0	-630 438
Stambyte (2018)	0	39 589 818
Ventilation (2019)	18 634 835	0
Markinventarier	429 360	429 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 562 033	334 927 197
Ingående avskrivningar	-19 164 709	-13 892 635
Årets avskrivningar	-6 203 816	-5 272 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 368 525	-19 164 709
Utgående redovisat värde	328 193 508	315 762 488

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 313	239 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 313	239 313
Ingående avskrivningar	-115 437	-83 530
Årets avskrivningar	-31 907	-31 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 344	-115 437
Utgående redovisat värde	91 969	123 876

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	125 645	0
Förutbetalda övriga kostnader	292 538	217 205
	418 183	217 205

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
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	1,13	2020-12-28	8 000 000	8 000 000
SEB	1,03	2020-02-26	8 000 000	8 000 000
SEB	0,99	2020-10-28	9 000 000	9 000 000
SEB	0,89	2022-10-28	10 000 000	10 000 000
SEB			0	1 000 000
			128 416 640	129 416 640

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

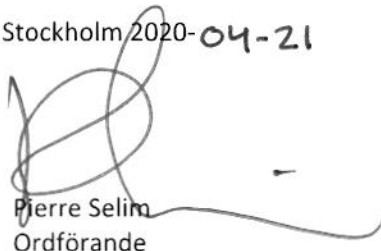
Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000
	135 000 000	135 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	0	117 942
Upplupna sociala avgifter	0	37 058
Upplupna räntekostnader	10 737	18 201
Förutbetalda avgifter och hyror	560 016	655 289
Beräknat arvode revision	0	25 000
Övriga upplupna kostnader	346 651	313 042
	917 404	1 166 532

Stockholm 2020-04-21




Pierre Selim
Ordförande



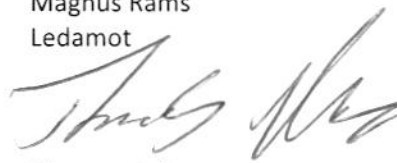
Eva Friedlund
Eva Friedlund
Ledamot



Matilda Letzén
Ledamot



Magnus Råms
Magnus Råms
Ledamot



Thomas Kolbe
Thomas Kolbe
Ledamot



Carl Alfvén
Carl Alfvén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23
Öhrtings PricewaterhouseCoopers AB



Patrik Jonsson
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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2019 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 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 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 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 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Patrik Jonsson
Auktoriserad revisor