



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koppen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 men gäller från 2022. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Susanna Wiberg	Ordförande
Anna Perzano	Ledamot
Lisa Maria Sigebrand	Ledamot

Simona Amelia Eugenia Bava	Suppleant
Maria Ann Charlotte Marklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Grinde

Ordinarie Extern

Hellström & Hjelm Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lärarynnan 4	x	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Tomträttsavtalet skrevs om 2019.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

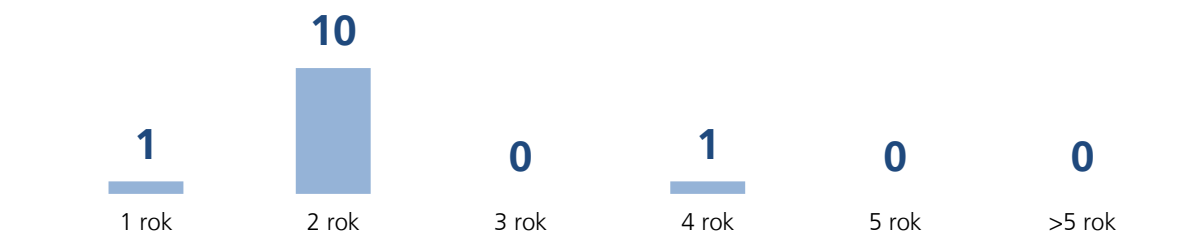
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 658 m², varav 611 m² utgör lägenhetsyta och 47 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bastu

Kommentar

Bokningsbar tvättstuga i källarplan
Bokningsbar bastu i källarplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 men gäller från 2022. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2072.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK	2019	
Energideklaration	2019	
Stamspolning	2019	
Isolering av vindsutrymme	2017	
Renovering av fasad, tak och balkonger	2013	
Stambyte	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av takplåtar och snickerier samt byte av stuprör och hängrännor.	2021	Enligt underhållsplan
Målning av trapphus	2022	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Svanströms EI & VVS AB	Jour & injustering av värme

Övrig information

Föreningens fastighet är upplåten med tomträtt, avtalet omförhandlades 2019.

Föreningens ekonomi

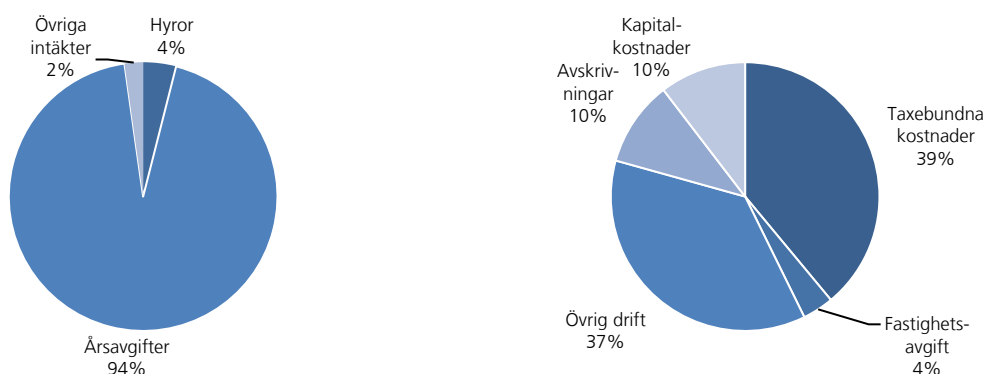
Föreningens lån är omlagda per 2019-12-27 med ett byte från Handelsbanken till SEB.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	344 019	396 799
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	534 068	522 683
Finansiella intäkter	133	129
	534 201	522 812
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	422 096	499 275
Finansiella kostnader	54 835	68 695
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 080
Minskning av kortfristiga skulder	99	6 542
	477 030	575 592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	401 190	344 019
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	57 171	-52 780

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året undertecknat nytt avtal med AllaBRF avseende ekonomisk förvaltning, start 2021.

En ny underhållsplan för åren 2022 - 2072 har upphandlats av Perfecta Projekt Ledning, leverans Q1 2021.

Föreningens bredbandshastighet ökades från 100 till 250 Mbit.

Två städdagar hölls under året med god uppslutning, under höststäddagen rensades samtliga rabatter upp och planterades med nya, mer tidsenliga växter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	820	782	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 874	6 874	6 874	6 874
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	205	235	214	210
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	104	93	93
Soliditet (%)	14	14	10	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3	-118	-20	-44
Nettoomsättning (tkr)	534	523	504	507

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 611 m² bostäder och 47 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	666 765	0	0	666 765
Upplåtelseavgifter	2 213 600	0	0	2 213 600
Fond för yttre underhåll	127 901	41 523	0	86 378
S:a bundet eget kapital	3 008 266	41 523	0	2 966 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 519 940	-41 523	-118 080	-3 360 337
Årets resultat	3 238	3 238	118 080	-118 080
S:a ansamlad förlust	-3 516 702	-38 285	0	-3 478 417
S:a eget kapital	-508 436	3 238	0	-511 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 238
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 478 417
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 523
summa balanserat resultat	-3 516 702

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 516 702
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	534 068	522 683
Summa rörelseintäkter		534 068	522 683
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-354 876	-449 839
Övriga externa kostnader	Not 4	-67 220	-49 436
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-54 032	-72 922
Summa rörelsekostnader		-476 128	-572 197
RÖRELSERESULTAT		57 940	-49 514
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 835	-68 695
Summa finansiella poster		-54 702	-68 566
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 238	-118 080
ÅRETS RESULTAT		3 238	-118 080

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 7		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		62 000	62 000
		62 000	62 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	3 284 436	3 338 468
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
		3 284 436	3 338 468
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 346 436	3 400 468
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	379 766	350 276
		379 766	350 276
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		27 680	0
SBC klientmedel i SHB		1	0
		27 681	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		407 447	350 276
SUMMA TILLGÅNGAR		3 753 883	3 750 743

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 880 365	2 880 365
Fond för yttre underhåll	127 901	86 378
Summa bundet eget kapital	3 008 266	2 966 743
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 519 940	-3 360 337
Årets resultat	3 238	-118 080
Summa fritt eget kapital	-3 516 702	-3 478 417
SUMMA EGET KAPITAL	-508 436	-511 674
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	4 200 000	4 200 000
Summa långfristiga skulder	4 200 000	4 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	19 592	21 276
Skatteskulder	3 486	2 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 240	38 949
Summa kortfristiga skulder	62 318	62 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 753 883	3 750 743

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	125 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Energiätgärder	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	490 788	490 788
Årsavgifter - garage	10 288	10 288
Hyror parkering	5 500	6 000
Hyror garage	15 600	15 600
Bredbandsintäkter	11 880	0
Öresutjämning	12	7
	534 068	522 683

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 625	5 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 000
	Myndighetstillsyn	0	8 990
	Gård	3 555	2 497
	Serviceavtal	0	6 925
	Förbrukningsmateriel	260	0
		9 440	31 037
	Reparationer		
	VVS	5 272	43 968
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 945
	Elinstallationer	0	11 208
		5 272	76 121
	Taxebundna kostnader		
	El	13 630	15 194
	Värme	135 154	154 515
	Vatten	19 615	18 993
	Sophämtning/renhållning	36 558	35 260
		204 957	223 962
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 949	24 075
	Tomträttsavgäld	66 850	51 950
	Bredband	23 850	23 760
		115 649	99 785
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 558	18 934
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	354 876	449 839
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Hyresförluster	506	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	49 076	48 330
	Administration	1 300	700
		67 220	49 436
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	12 592	31 482
	Förbättringar	41 440	41 440
		54 032	72 922

Not 7	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Egna lägenheter lokaler	62 000	62 000
		62 000	62 000
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 940 694	4 940 694
	Utgående anskaffningsvärde	4 940 694	4 940 694
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 602 227	-1 529 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 032	-72 922
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 656 258	-1 602 227
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 284 436	3 338 468
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 386 060	1 386 060
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 918 000	5 918 000
	Taxeringsvärde mark	7 923 000	7 923 000
		13 841 000	13 841 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 600 000	13 600 000
	Lokaler	241 000	241 000
		13 841 000	13 841 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 531	78 531
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 531	78 531
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 531	-78 531
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 531	-78 531
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		1 570	1 570
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		1 570	1 570
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-1 570	-1 570
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-1 570	-1 570
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		6 257	6 257
	Klientmedel hos SBC		373 509	344 019
			379 766	350 276

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		86 378	44 855
	Reservering enligt stadgar		41 523	41 523
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		127 901	86 378

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	SEB	1,270 %	1 500 000	0	2023-12-28
	SEB	1,410 %	1 500 000	3 920 000	2024-12-28
	SEB	1,230 %	1 200 000	280 000	2022-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		4 200 000	4 200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			4 200 000	4 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 200 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000

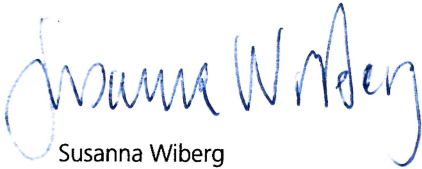
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	3 000	3 172
	Sophämtning	2 000	2 636
	Ränta	306	586
	Avgifter och hyror	33 934	25 185
	VVS	0	7 370
		39 240	38 949

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 15 / 3 2021



Susanna Wiberg
Ordförande

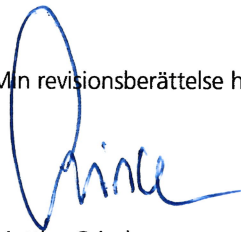


Anna Perzano
Ledamot



Lisa Maria Sigebrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



Mattias Grinde
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Koppen
Org.nr 716419-4560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Koppen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Koppen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

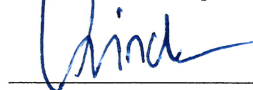
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 22 april 2021



Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	490 788	490 788	490 000
Årsavgifter - garage	10 288	10 288	10 000
Hyor parkering	6 000	5 500	6 000
Hyor garage	15 600	15 600	15 000
Bredbandsintäkter	26 500	11 880	0
Öresutjämning	0	12	0
	549 176	534 068	521 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-6 000	-5 625	-7 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Garage/parkering	-2 000	0	-3 000
Gård	-3 000	-3 555	-1 000
Serviceavtal	-6 925	0	0
Förbrukningsmateriel	-500	-260	-1 000
	-19 425	-9 440	-13 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-1 000	0	0
VVS	-5 000	-5 272	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	-15 000	0	-15 000
Elinstallationer	-10 000	0	-10 000
	-31 000	-5 272	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-15 500	-13 630	-17 000
Värme	-150 000	-135 154	-147 000
Vatten	-19 000	-19 615	-19 000
Sophämtning/renhållning	-35 260	-36 558	-36 000
	-219 760	-204 957	-219 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-24 949	-25 000
Tomträttsavgäld	-74 000	-66 850	-42 000
Bredband	-26 500	-23 850	-25 000
	-125 500	-115 649	-92 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-18 934	-19 558	-18 495
	-18 934	-19 558	-18 495
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Hysesförluster	0	-506	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-15 000	0
Föreningskostnader	-500	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-500	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-40 620	-49 076	-50 000
Administration	-1 000	-1 300	-2 000
	-42 620	-67 220	-54 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-12 800	-12 592	-32 000
Förbättringar	-41 440	-41 440	-42 000
	-54 240	-54 032	-74 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-511 479	-476 128	-500 495
RÖRELSERESULTAT	37 697	57 940	20 505
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	133	0
Låneräntor	-48 300	-54 835	-50 000
	-48 300	-54 702	-50 000
RESULTAT	-10 603	3 238	-29 495

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se