



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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 sträcker sig mellan åren 2011 och 2021.
- 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.
- 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
Fredrik Hans Åke Lönn	Ledamot
Erik Peter Mathias Svensson	Ledamot

Simona Amelia Eugenia Bava	Suppleant
Jan Roger Sandström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Peter Mathias Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Grinde

Ordinarie Extern

Hellström & Hjelm Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

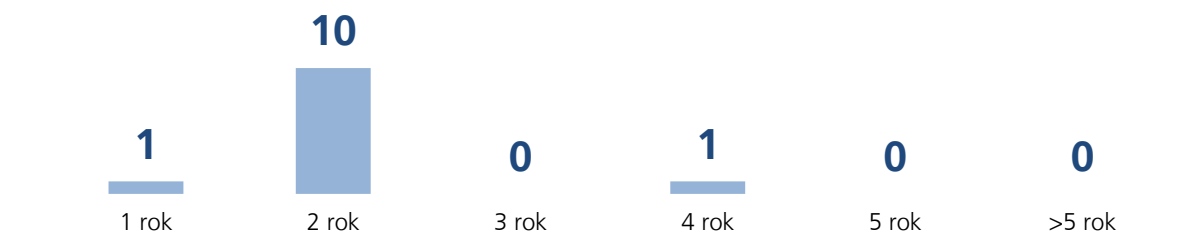
Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

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	Kommentar
Tvättstuga	Bokningsbar tvättstuga i källarplan
Bastu	Bokningsbar bastu i källarplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

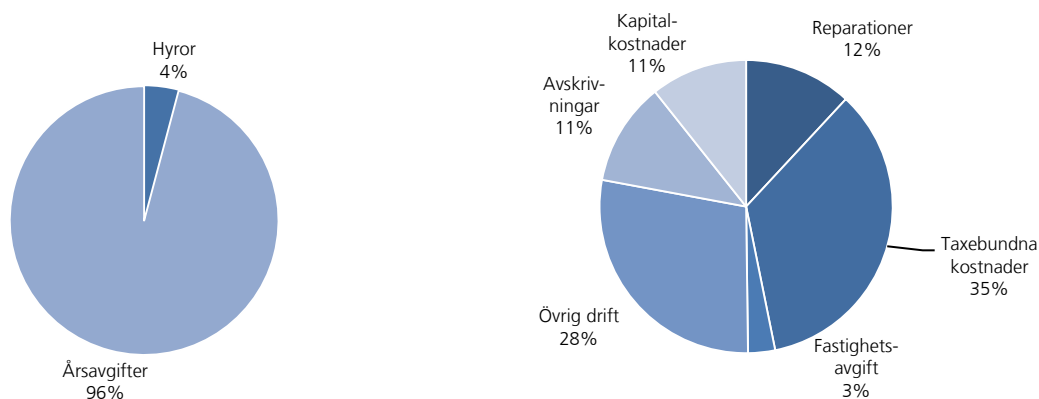
Föreningens lån är omlagda per 2019-12-27 med ett byte från Handelsbanken till SEB.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	396 799	342 787
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	522 683	503 797
Finansiella intäkter	129	188
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 918
	522 812	506 903
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	499 275	390 501
Finansiella kostnader	68 695	61 059
Ökning av kortfristiga fordringar	1 080	1 331
Minskning av kortfristiga skulder	6 542	0
	575 592	452 891
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	344 019	396 799
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-52 780	54 011

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning genomfördes i maj månad.

OVK genomfördes i maj månad.

Avtal med Svanströms slöts om juorarbete och injustering av värme.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	782	782	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 874	6 874	6 874	6 874
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	235	214	210	210
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	93	93	92
Soliditet (%)	14	10	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-118	-20	-44	-46
Nettoomsättning (tkr)	523	504	507	493

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	86 378	41 523	0	44 855
S:a bundet eget kapital	2 966 743	41 523	0	2 925 220
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 360 337	-41 523	-20 496	-3 298 318
Årets resultat	-118 080	-118 080	20 496	-20 497
S:a ansamlad förlust	-3 478 417	-159 603	0	-3 318 814
S:a eget kapital	-511 674	-118 080	0	-393 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-118 080
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 318 814
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 523
summa balanserat resultat	-3 478 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 478 417
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	522 683	503 797
Summa rörelseintäkter		522 683	503 797
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-449 839	-335 891
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 436	-54 610
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-72 922	-72 922
Summa rörelsekostnader		-572 197	-463 423
RÖRELSERESULTAT		-49 514	40 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 695	-61 059
Summa finansiella poster		-68 566	-60 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-118 080	-20 497
ÅRETS RESULTAT		-118 080	-20 497

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 7		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		62 000	62 000
		62 000	62 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 338 468	3 411 389
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 338 468	3 411 389
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 400 468	3 473 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	350 276	401 976
Summa kortfristiga fordringar		350 276	401 976
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		350 276	401 976
SUMMA TILLGÅNGAR		3 750 743	3 875 365

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 880 365	2 880 365
Fond för yttre underhåll	Not 12	86 378	44 855
Summa bundet eget kapital		2 966 743	2 925 220
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 360 337	-3 298 318
Årets resultat		-118 080	-20 497
Summa fritt eget kapital		-3 478 417	-3 318 814
SUMMA EGET KAPITAL		-511 674	-393 594
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 200 000	4 200 000
Leverantörsskulder		21 276	33 674
Skatteskulder		2 192	442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	38 949	34 843
Summa kortfristiga skulder		4 262 417	4 268 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 750 743	3 875 365

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Energiåtgärder	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	490 788	467 415
Årsavgifter - garage	10 288	10 288
Hyror parkering	6 000	10 500
Hyror garage	15 600	15 600
Öresutjämning	7	-6
	522 683	503 797

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 625	11 025
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 000	0
	Myndighetstillsyn	8 990	0
	Gård	2 497	0
	Serviceavtal	6 925	0
		31 037	11 025
	Reparationer		
	VVS	43 968	10 694
	Värmeanläggning/undercentral	20 945	0
	Elinstallationer	11 208	0
		76 121	10 694
	Taxebundna kostnader		
	El	15 194	15 514
	Värme	154 515	140 518
	Vatten	18 993	18 699
	Sophämtning/renhållning	35 260	33 766
		223 962	208 497
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 075	23 631
	Tomträttsavgäld	51 950	41 100
	Bredband	23 760	23 760
		99 785	88 491
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 934	17 184
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	449 839	335 891
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	0	590
	Förvaltningsarvode	48 330	46 857
	Administration	700	1 400
	Konsultarvode	0	5 375
		49 436	54 610
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	31 482	31 482
	Förbättringar	41 440	41 440
		72 922	72 922

Not 7	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Egna lägenheter lokaler	62 000	62 000
		62 000	62 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-1 529 305	-1 456 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 922	-72 922
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 602 227	-1 529 305
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 338 468	3 411 389
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 386 060	1 386 060
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 918 000	5 314 000
	Taxeringsvärde mark	7 923 000	5 000 000
		13 841 000	10 314 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 600 000	10 200 000
	Lokaler	241 000	114 000
		13 841 000	10 314 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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		2019-12-31	2018-12-31
	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		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		6 257	5 177
	Klientmedel hos SBC		344 019	396 799
			350 276	401 976

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		44 855	35 974
	Reservering enligt stadgar		41 523	8 881
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		86 378	44 855

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2019-12-31	2018-12-31	
	Räntesats	Belopp	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,700 %	280 000	280 000	rörligt
	Handelsbanken	1,700 %	3 920 000	3 920 000	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		4 200 000	4 200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 200 000	4 200 000	
			0	0	

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

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000

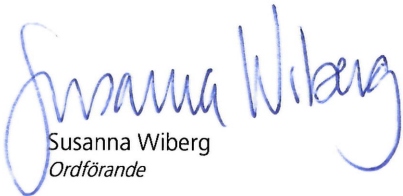
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	3 172	0
	Sophämtning	2 636	0
	Ränta	586	666
	Avgifter och hyror	25 185	34 177
	VVS	7 370	0
		38 949	34 843

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 3 / 3 2020



Susanna Wiberg
Ordförande



Fredrik Hans Åke Lönn
Ledamot



Erik Peter Mathias Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2020



Mattias Grinde
Extern revisor

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Koppen för räkenskapsåret 2019 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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koppen
Org.nr 716419-4560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koppen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisionssed 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

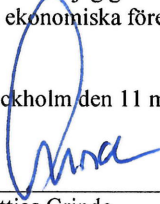
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelser 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 11 mars 2020



Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	490 000	490 788	490 000
Årsavgifter - garage	10 000	10 288	10 000
Hyor parkering	6 000	6 000	12 000
Hyor garage	15 000	15 600	15 000
Öresutjämning	0	7	0
Övriga intäkter	0	0	0
	521 000	522 683	527 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-7 000	-5 625	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-7 000	0
Myndighetstillsyn	0	-8 990	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Garage	-3 000	0	-3 000
Gård	-1 000	-2 497	-2 000
Serviceavtal	0	-6 925	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-2 000
Brandskydd	0	0	-3 000
	-13 000	-31 037	-18 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-23 000
VVS	-5 000	-43 968	0
Värmeanläggning/undercentral	-15 000	-20 945	0
Elinstallationer	-10 000	-11 208	0
	-30 000	-76 121	-23 000
Taxebundna kostnader			
El	-17 000	-15 194	-17 000
Värme	-147 000	-154 515	-144 000
Vatten	-19 000	-18 993	-18 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-35 260	-29 000
	-219 000	-223 962	-208 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-24 075	-23 000
Tomträttsavgäld	-42 000	-51 950	-61 000
Bredband	-25 000	-23 760	-25 000
	-92 000	-99 785	-109 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-18 495	-18 934	-18 000
	-18 495	-18 934	-18 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-1 000	-406	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-50 000	-48 330	-48 000
Administration	-2 000	-700	-2 000
	-54 000	-49 436	-51 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-32 000	-31 482	-32 000
Förbättringar	-42 000	-41 440	-42 000
	-74 000	-72 922	-74 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-500 495	-572 197	-501 000
RÖRELSERESULTAT	20 505	-49 514	26 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	129	0
Låneräntor	-50 000	-68 695	-68 000
	-50 000	-68 566	-68 000
RESULTAT	-29 495	-118 080	-42 000

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