

Bostadsrättsföreningen Koppen

Org.nr: 716419-4560

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koppen, organisationsnummer 716419-4560, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1985-09-30.

Ekonomisk plan registrerades år 1992-09-22.

Föreningens stadgar registrerades år 2021-05-17.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Susanna Wiberg
Ledamot	Anna Perzano
Ledamot	Lisa Sigebbrand
Suppleant	Simona Bava
Suppleant	Maria Marklund

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	Anders Holmvall
	Hefab Redovisning AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-27.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Återvinning sopor	Office Recycling
Bredband 250 Mbit	Telenor
Snöröjning	Fältets Plåtslageri AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. Tomträttsavtalet gäller tom år 2029.

Fastighetsbeteckning: Lärarinnan 4

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

Av garaget på 47 m² är 2 platser om 31 m² upplåtna med bostadsrätt och 1 plats om 16 m² upplåten med hyresrätt.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1942

Totalyta (m²): 658

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	10
4 rok	1
Totalt antal bostadslägenheter:	12

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Bastu

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig: 2022 - 2072.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Renovering av fasad, tak och balkonger	2013	
Isolering av vindsutrymme	2017	
Stamspolning	2019	
Energideklaration	2019	
OVK	2019	
Byte av värmecentral	2022	Under utredning
Målning av fasad	2023	
Målning av takplåtar, snickerier samt byte av stuprör och hängrännor	2023/2024	Enl. UH-plan
Målning av trapphus	2024	Enl. UH-plan

Föreningens ekonomi

Föreningens lån lades om och flyttades till SEB 2019.

Föreningen upprättade en långtidsbudget som sträcker sig tom 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbeta med att minska föreningens kostnader, bl.a. genom att byta extern revisor, anlita en ny sopåtervinningsleverantör, sett över behovet av sophämtning överlag, uppdaterat stadgarna med skrivelse om att avgiftsbelägga andrahandsuthyrning, sagt upp el-jouravtalet som inte användes och sist men inte minst anslutit föreningen till "Tomträttsupproret" i ett försök att påverka utvecklingen av tomträttsavgälden.

2 städdagar hölls under året med god uppslutning, rabatten och uteplatsen på baksidan rensades upp och nya utemöbler inhandlades.

Medlemsinformation

1 andrahandsupplåtelse har medgetts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köpare.

21 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	561	534	523	504
Resultat efter finansiella poster, tkr	-86	3	-118	-20
Soliditet ¹ , %	-16	-14	-14	-10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	827	820	820	782
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 874	6 874	6 874	6 874

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	666 765	2 213 600	127 901	-3 519 940	3 238	-508 436
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			41 523	-41 523		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				3 238	-3 238	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-85 735	-85 735
Belopp vid årets utgång	666 765	2 213 600	169 424	-3 558 225	-85 735	-594 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 558 225
Årets resultat	-85 735
Totalt	-3 643 960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	41 523
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-3 685 483
Totalt	-3 643 960

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	561 327	534 056
Övriga rörelseintäkter		0	12
Summa Rörelseintäkter		561 327	534 068
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-441 137	-354 616
Administration och förvaltning	4	-96 838	-67 480
Avskrivningar		-53 973	-54 032
Summa Rörelsekostnader		-591 948	-476 128
RÖRELSERESULTAT		-30 621	57 940
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 114	-54 835
Summa Finansiella poster		-55 114	-54 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 735	3 238
RESULTAT FÖRE SKATT		-85 735	3 238
ÅRETS RESULTAT		-85 735	3 238

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 230 463	3 284 436
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 230 463	3 284 436
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	62 000	62 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 000	62 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 292 463	3 346 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		111 205	0
Övriga fordringar		41 037	6 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 088	0
Summa kortfristiga fordringar		169 330	6 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		325 574	401 190
Summa kassa och bank		325 574	401 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		494 904	407 447
SUMMA TILLGÅNGAR		3 787 367	3 753 883

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 880 365	2 880 365
Fond för yttre underhåll		169 424	127 901
Summa bundet eget kapital		3 049 789	3 008 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 558 225	-3 519 940
Årets resultat		-85 735	3 238
Summa fritt eget kapital		-3 643 960	-3 516 702
SUMMA EGET KAPITAL		-594 171	-508 436
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	3 000 000	4 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 000 000	4 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	1 200 000	0
Leverantörsskulder		36 142	19 592
Skatteskulder		3 862	3 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 534	39 241
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 381 538	62 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 787 367	3 753 883

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	125 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Energiåtgärder	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	499 845	490 788
Garage och p-platser	35 372	31 388
Bredband	22 935	11 880
	558 152	534 056
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	3 176	0
Totalt nettoomsättning	561 328	534 056

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	17 587	13 630
Uppvärmning	198 090	135 154
Vatten och avlopp	41 292	19 615
Sophämtning	32 467	36 558
	289 436	204 957
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	0	3 555
Snöröjning/sandning	6 250	5 625
	6 250	9 180
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	24 120	23 850
Övriga driftkostnader		
Försäkring	13 363	24 949
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 918	19 558
Tomträttsavgälder	75 000	66 850
	108 281	111 357
Reparationer		
Reparationer	13 050	5 272
Totalt operativ drift och underhåll	441 137	354 616
Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	1 200	438
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	43 118	49 076
Extra ekonomisk förvaltning	2 670	900
	45 788	49 976
Revision		
Revisionsarvode	15 000	15 000
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	506
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 437	260
Konsultarvode	30 938	0
Bankkostnader	600	0
Övriga kostnader	875	1 300
	34 850	1 560
Totalt administration och förvaltning	96 838	67 480

Not 5. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	4 940 694	4 940 694
Utgående anskaffningsvärden	4 940 694	4 940 694
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 656 258	- 1 602 227
Årets avskrivningar	- 53 973	- 54 031
Utgående avskrivningar	-1 710 231	-1 656 258
Utgående redovisat värde	3 230 463	3 284 436
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	5 918 000	5 918 000
Taxeringsvärde mark	7 923 000	7 923 000
	13 841 000	13 841 000

Not 6. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	62 000	62 000
Utgående anskaffningsvärden	62 000	62 000
Utgående redovisat värde	62 000	62 000

Avser egna lägenheter lokaler

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SEB	2022-12-28	1,23 %	1 200 000	1 200 000
SEB	2023-12-28	1,27 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2024-12-28	1,41 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 200 000	4 200 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 200 000	0
			3 000 000	4 200 000

Not 8. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000
Summa:	4 200 000	4 200 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I och med att en ny lag gällande individuell mätning av värmeförbrukning vunnit laga kraft, har styrelsen tagit in 3 offerter för byte av föreningens 35 år gamla värmecentral. Styrelsen har beslutat att byta ut värmecentralen till sommaren 2022.

Föreningen har kontanta medel att genomföra arbetet. Inga avgiftshöjningar är planerade år 2022.

Underskrifter

den / 2022

Susanna Wiberg

Anna Perzano

Lisa Sigebbrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 21

Hefab Redovisning AB



Anders Holmvall

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Koppen (716419-4560)

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Koppen för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer etiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2021 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Huddinge 2022-04-21



Anders Holmvall
Revisor