

Årsredovisning för

Brf Kopparstaven

713200-0485

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kopparstaven, 713200-0485, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

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

Fastigheter

Föreningens säte är i Järfälla där föreningen äger fastigheten i Kallhäll 6:162 i Järfälla Kommun. Fastigheten omfattar i byggnad innehållande 218 st. lägenheter, 3 affärslokaler som är medlemmar och 8 st. lokaler. Byggnadsåret är 1959.

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

Lägenhetsfördelning:

58 st. 1 rok
78 st. 2 rok
64 st. 3 rok
18 st. 4 rok

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	218	12 927
Lokaler	11	1 272
		14 199

Taxeringsvärdet på fastigheten är vid räkenskapsåret utgång 151 089 tkr, varav byggnadsvärdet 104 503 tkr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Fastighetsstämningen har skötts NFS Ståd AB.

Föreningen har en arvoderad hustomte sedan 2013-07-01.

Organisation

Styrelse

Förenings frågor

Styrelse för tiden tom 2019-05-17

Johan Johansson

Bengt Ernfors

Susanne Nilsson

Anita Törnblom

David Nobelius

Nadia Mohedano Troyano

Anne Velander

Antonio Toscano

Ledamot, Ordförande

Ledamot, Vice ordförande

Ledamot, Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Suppleant

2

Styrelse för tiden from 2019-05-17

Johan Johansson

Bengt Ernfors

Susanne Nilsson

Anita Törnblom

David Nobelius

Nadia Mohedano Troyano

Anne Velander

Antonio Toscano

Ledamot, Ordförande

Ledamot, Vice ordförande

Ledamot, Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 273 (276) medlemmar.

Revisorer

Revisor är Matz Ekman BDO. BDO utser suppleant.

John Björnses är föreningsvald revisor med Anne-Marie Ekstrand som suppleant.

Valberedning

Valberedningen från 2019-05-17 är Jadwiga Geuken, som sammankallande, Florence Broomers och Malamas Nestorudis.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	8 600	9 003	8 878	9 167	9 712
Årets resultat, tkr	761	1 851	1 360	1 325	1 986
Fond för yttre underhåll, tkr	3 851	3 809	3 572	3 363	3 188
Belåning, kr/kvm totalyta	1 141	1 353	1 423	2 969	1 995
Räntekänslighet*	2,2	2,6	2,8	3,7	3,5
Soliditet, %	37	32	27	18	15
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	567	567	567	584	628
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	133	189	147	143	203

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	997 300	3 808 582	3 056 370	1 850 769
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		41 933	1 808 836	-1 850 769
Årets resultat				761 384
	997 300	3 850 515	4 865 206	761 384

2

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2019. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 13 (14) protokollförda sammanträden.

Föreningens lån

Föreningen har två lån på totalt 16 207 786 kr, och under det gångna året har amorterat 3 000 000 kr.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 218 bostadslägenheter har 19 (16) st överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll

Större reparationer och underhåll under året:

- o Lekparken
- o OVK besiktning
- o Energideklaration
- o Plåtarbeten tak
- o Kontinuerligt arbete utemiljö

Övriga händelser

- o Öppet hus på Julafton med 20 deltagare, Luciakaffe med 18 deltagare
- o Festen i augusti. Föreningen firade 60 år.
- o Smärre åtgärder i hissar. Hissarna är dock i gott skick.
- o Flera arbetskvällar utemiljö
- o Hemsidan, brfkopparstaven.se, uppdateras fortlöpande

Planerat 2020

Styrelsen har planerat följande åtgärder under 2020:

- o Lekparken skall färdigställas
- o Målning av tak
- o Trädfällning
- o Kontinuerligt arbete avseende utomhusmiljö
- o Diverse målningsarbeten inom- och utomhus

2

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	4 865 206
Årets resultat	761 384
	5 626 590

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	5 626 590
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	474 553
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-281 475
Balanserat resultat efter disposition	5 819 668

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 850 515
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-193 078
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	3 657 437

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

R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 600 469	9 003 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 146 667	-5 778 909
Planerat underhåll	4	-474 553	-173 729
Fastighetsskatt		-329 699	-313 008
Avskrivningar	5	-655 845	-655 845
		-7 606 764	-6 921 491
Rörelseresultat		993 705	2 081 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 812	6 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-239 133	-237 111
		-232 321	-230 994
Årets resultat		761 384	1 850 769

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	23 618 194	24 227 410
Mark	9	1 199 000	1 199 000
Markanläggningar	10	559 552	606 181
		<u>25 376 746</u>	<u>26 032 591</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 376 846</u>	<u>26 032 691</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		51 492	74 687
Avräkningskonto HSB		1 431 546	1 969 264
Övriga fordringar	12	19 782	38 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	355 124	456 787
		<u>1 857 944</u>	<u>2 539 549</u>
Kassa och bank	14	789 848	1 748 544
Summa omsättningstillgångar		<u>2 647 792</u>	<u>4 288 093</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 024 638</u>	<u>30 320 784</u>

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		997 300	997 300
Fond för yttre underhåll		3 850 515	3 808 582
		<u>4 847 815</u>	<u>4 805 882</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		4 865 206	3 056 370
Årets resultat		761 384	1 850 769
		<u>5 626 590</u>	<u>4 907 139</u>
Summa eget kapital		<u>10 474 405</u>	<u>9 713 021</u>
Lång- och kortfristiga skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 207 786	18 207 786
		<u>15 207 786</u>	<u>18 207 786</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		493 255	454 414
Övriga kortfristiga skulder	17	78 579	79 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	770 613	866 437
		<u>2 342 447</u>	<u>2 399 977</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>17 550 233</u>	<u>20 607 763</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 024 638</u>	<u>30 320 784</u>

7

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	761 384	1 850 769
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	655 845	655 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 417 229	2 506 614
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	143 887	-147 835
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-57 530	35 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 503 586	2 394 730
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-3 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-1 496 414	1 394 730
Likvida medel vid årets början	3 717 808	2 323 078
Likvida medel vid årets slut	2 221 394	3 717 808
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Avräkning HSB	1 431 546	1 969 264
Kassa och bank	789 848	1 748 544
	2 221 394	3 717 808

h

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,4-5,0	2031-2079

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 3 270 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

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

Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 314 tkr

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

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	162 752	159 254
Mötesarvode	71 232	87 728
Arvode föreningsvald revisor	6 976	3 466
Övriga arvoden och ersättningar	44 000	44 000
Utbildning och konferenser	38 520	34 839
Sociala kostnader	64 788	51 073
	388 268	380 360

7

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 325 808	7 325 808
Årsavgifter lokaler	226 632	226 632
Hysesintäkter lokaler	212 852	209 202
Hysesintäkter garage och p-platser	178 947	175 347
Försäkringsersättning	-	23 813
Intäkter el	524 360	506 601
Övriga intäkter	131 870	535 851
	8 600 469	9 003 254

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	59 888	70 168
Löpande underhåll	273 659	413 768
El	799 030	630 373
Uppvärmning	1 695 000	1 695 000
Vatten	468 926	371 413
Sophämtning	379 611	375 237
Fastighetsförsäkring	131 192	123 266
Städning	206 204	201 722
Förvaltningskostnader	554 465	502 463
Extern revision	36 878	35 000
Personalkostnader	388 268	380 360
Kabel-TV	175 737	366 715
Bredband	431 640	364 485
Vinterskötsel	6 572	12 500
Övrig drift	539 597	236 439
	6 146 667	5 778 909

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	35 184	-
Utfört underhåll installationer	161 000	60 888
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	112 841
Utfört underhåll mark	278 369	-
	474 553	173 729

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	609 216	609 216
Markanläggningar	46 629	46 629
	655 845	655 845

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	4 234	3 234
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 426	1 782
Övriga ränteintäkter	1 152	1 101
	6 812	6 117

12

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	238 848	236 171
Övriga räntekostnader	285	940
	<u>239 133</u>	<u>237 111</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	43 169 758	43 169 758
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>43 169 758</u>	<u>43 169 758</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 942 348	-18 333 132
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-609 216	-609 216
	<u>-19 551 564</u>	<u>-18 942 348</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>23 618 194</u>	<u>24 227 410</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	103 000 000	90 000 000
Byggnader - lokaler	1 503 000	1 190 000
	<u>104 503 000</u>	<u>91 190 000</u>
Mark - bostäder	45 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	1 586 000	1 098 000
	<u>46 586 000</u>	<u>36 098 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>151 089 000</u>	<u>127 288 000</u>

Not 9 Mark

	2019-12-31	2018-12-31
Mark	1 199 000	1 199 000
	<u>1 199 000</u>	<u>1 199 000</u>

Not 10 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	932 590	932 590
	<u>932 590</u>	<u>932 590</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-326 409	-279 780
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-46 629	-46 629
	<u>-373 038</u>	<u>-326 409</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>559 552</u>	<u>606 181</u>

7

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-	598
Skattefordringar	19 782	36 472
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 741
	<u>19 782</u>	<u>38 811</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	152 542	151 833
Fastighetsförsäkring	45 052	41 089
Enhetsmätning, el, Q4-2019	128 740	132 056
Övrigt	28 790	131 809
	<u>355 124</u>	<u>456 787</u>

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	789 848	1 748 544
	<u>789 848</u>	<u>1 748 544</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31
Nordea	39788706568	1,50	2021-02-17	12 937 786
Nordea	39788908055	0,77	2020-06-26	3 270 000
				<u>16 207 786</u>

Nästa års beräknade amortering -1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 207 786

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 11 207 786

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	44 430 000	44 430 000
Varav obelånade	-20 895 000	-20 895 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>23 535 000</u>	<u>23 535 000</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

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

12

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

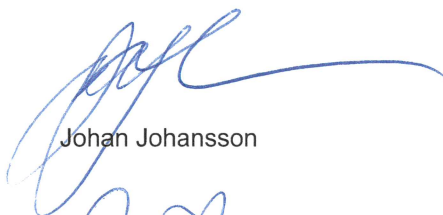
	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	45 031	41 621
Arbetsgivaravgift	32 468	33 454
Övriga kortfristiga skulder	1 080	4 051
	<u>78 579</u>	<u>79 126</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	714 858	666 387
Upplupna räntekostnader	24 505	19 300
Upplupen el	-	60 928
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 250	119 822
	<u>770 613</u>	<u>866 437</u>

2

Järfälla 2020-^{03 16}.....



Johan Johansson



Bengt Ernfors



Susanne Nilsson

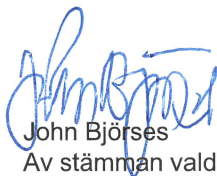


Anita Törnblom



David Nobelius

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020 -^{05 07}.....



John Björres
Av stämman vald revisor



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kopparstaven, org.nr. 713200-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kopparstaven för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt den av *Den från föreningen valda revisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

2

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

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

Den från föreningen valda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

Revisorernas 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.

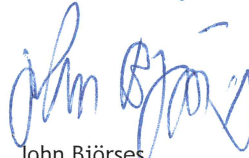
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns 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 överträdelser 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.

Sollentuna den 7/5 - 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Kallhäll den 7/5 - 2020



John Björns
Av stämman vald revisor