

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggens Brf Kopparbergshus 4
Org nr: 777100-1836



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning	6
Noter	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Kopparbergshus 4 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Ljusnarsbergs kommun.

Årets resultat är -155 tkr och det är 150 tkr sämre än föregående år. Största anledningen till detta är att kostnaderna för underhåll varit större i år.

I resultatet ingår avskrivningar med 87 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -67 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Apotekaren 1 i Ljusnarsbergs kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 18 lägenheter och en lokal upplåten med bostadsrätt och fem lokaler med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Treskillingsgatan 2 i Kopparberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	9
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	6

Total tomtarea	2 397 m ²
Total bostadsarea	1 281 m ²
Total lokalarea	837 m ²

Årets taxeringsvärde	5 301 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	5 301 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 66 tkr och planerat underhåll för 167 tkr. För verksamhetsåret har man gjort en avsättning på 100 000 kr till underhållsfonden. Årets underhåll avser en ny entrédörr till Handelsbanken samt nytt entréparti till Biblioteket.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Frykberg	Ordförande	2021
Sonia Wirén	Sekreterare	2021
Gert-Ove Stenberg	Vice ordförande	2022
Arne Eklund	Ledamot	2022
Andreas Wall	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingalill Bäcker	Suppleant	2021
Kerstin Eklund	Suppleant	2021
Ena Hadzismajlovic	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Leif Eriksson Grant Thorton	Auktoriserad revisor
Mona Holmström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Åke Jacobsson
Carina Karlsson

Valberedning
Arne Wirén
Torbjörn Lundgren

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer (föregående år 28 personer).

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1%.

Och efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om ytterligare en höjning med 2% fr o m 2021-04-01.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	792 876	786 168
Övriga rörelseintäkter		0	1 163
Summa rörelseintäkter		792 876	787 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-652 889	-485 335
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 246	-67 932
Personalkostnader	Not 5	-108 886	-105 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 404	-87 404
Summa rörelsekostnader		-904 425	-745 786
Rörelseresultat		-111 548	41 545
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 957	-47 027
Summa finansiella poster		-42 957	-47 027
Resultat efter finansiella poster		-154 505	-5 482
Årets resultat		-154 505	-5 482

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	1 916 137	2 003 541
Summa materiella anläggningstillgångar		1 916 137	2 003 541
Summa anläggningstillgångar		1 916 137	2 003 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar		14 176	12 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	38 417	31 749
Summa kortfristiga fordringar		52 593	44 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		307 133	465 956
Summa kassa och bank		307 133	465 956
Summa omsättningstillgångar		359 725	510 108
Summa tillgångar		2 275 863	2 513 649

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 600	112 600
Reservfond		9 994	9 994
Fond för yttre underhåll		357 468	424 098
Summa bundet eget kapital		480 062	546 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-139 899	-201 047
Årets resultat		-154 505	-5 482
Summa fritt eget kapital		-294 404	-206 529
Summa eget kapital		185 658	340 163
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	1 894 234	1 940 102
Summa långfristiga skulder		1 894 234	1 940 102
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	55 868	95 868
Leverantörsskulder		756	915
Skatteskulder		304	304
Övriga skulder	Not 9	9 631	9 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	129 412	126 526
Summa kortfristiga skulder		195 971	233 384
Summa eget kapital och skulder		2 275 863	2 513 649



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Tillkommande utgifter (standardförbättringar)	Linjär	40
Tillkommande utgifter (fönster)	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	345 060	341 640
Årsavgifter, lokaler	136 632	135 216
Hyror, lokaler	142 692	140 820
Hyror, p-platser	2 880	2 880
Bränsleavgifter, bostäder	165 612	165 612
Summa nettoomsättning	792 876	786 168

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-167 049	0
Reparationer	-65 601	-52 449
Fastighetsskatt	-23 701	-23 701
Försäkringspremier	-31 749	-31 129
Kabel- och digital-TV	-30 330	-29 334
Vatten	-50 497	-43 443
Fastighetsel	-16 905	-19 659
Uppvärmning	-236 980	-256 049
Sophantering	-30 076	-29 571
Summa driftskostnader	-652 889	-485 335

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-47 416	-46 228
Övriga förvaltningskostnader	-6 330	-15 573
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-1 163
Kontorsmateriel	-1 500	-4 968
Summa övriga externa kostnader	-55 246	-67 932

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-74 511	-73 837
Styrelsearvoden	-17 500	-17 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 599	-1 599
Sociala kostnader	-15 276	-12 179
Summa personalkostnader	-108 886	-105 115

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 362 163	1 362 163
Mark	218 919	218 919
Tillkommande utgifter	1 750 395	1 750 395
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 331 477	3 331 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 061 965	-1 042 506
Tillkommande utgifter	-265 970	-198 026
	-1 327 936	-1 240 531
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-19 459	-19 459
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-67 945	-67 945
	-87 404	-87 404
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 415 340	-1 327 936
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 916 137	2 003 541
Varav		
Byggnader	280 738	300 198
Mark	218 919	218 919
Tillkommande utgifter	1 416 480	1 484 425
Taxeringsvärden		
Bostäder	4 187 000	4 187 000
Lokaler	1 114 000	1 114 000
Totalt taxeringsvärde	5 301 000	5 301 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 187 000</i>	<i>4 187 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 114 000</i>	<i>1 114 000</i>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 169	31 749
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 248	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 417	31 749

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 950 102	2 035 970
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-55 868	-95 868
Långfristig skuld vid årets slut	1 894 234	1 940 102

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,97%	2023-06-01	513 470	5 868	507 602
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-09-30	1 522 500	80 000	1 442 500
Summa			2 035 970	85 868	1 950 102

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 55 868 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 223 472 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 670 762 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 533 000	2 533 000

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	9 571	9 711
Avräkning hyror och avgifter	60	60
Summa övriga skulder	9 631	9 771

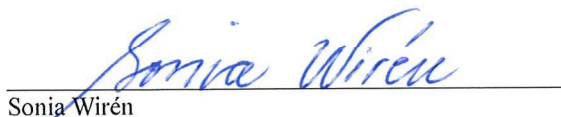
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	18 984	17 752
Upplupna sociala avgifter	5 965	0
Upplupna räntekostnader	1 787	2 078
Upplupna elkostnader	2 087	1 304
Upplupna vattenavgifter	7 992	8 534
Upplupna värmekostnader	28 731	28 240
Upplupna kostnader för renhållning	4 882	4 965
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	58 984	63 653
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 412	126 526

Styrelsens underskrifter

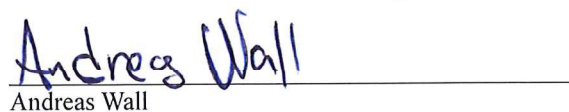
Kopparberg 27/4 2021
Ort och datum


Göran Frykberg

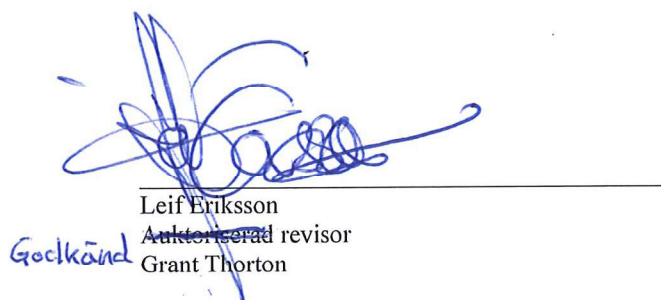

Sonia Wirén


Gert-Ove Stenberg


Arne Eklund


Andreas Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06


Leif Eriksson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton
Godkänd


Mona Holmström
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kopparbergshus nr 4
Org.nr. 777100-1836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kopparbergshus nr 4 för år 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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2019 har därmed inte utförts.

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.

Den godkände 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 misstag. 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. 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kopparbergshus nr 4 för år 2020.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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. Jag som godkänd revisor 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen.

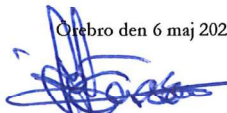
Revisorns ansvar

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.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Örebro den 6 maj 2021



Lena Ericsson
Godkänd revisor FAR



Mona Holmström
Förtroendevald revisor

Riksbyggens Brf Kopparbergshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens Brf Kopparbergshus 4 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

