

## ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Kopparhus i Täby AB avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Aktiebolagets ändamål är att äga och förvalta bostäder och lokaler samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Förvaltningen av bolagets fastigheter har under året utförts av Kopparhus AB varför bolaget inte haft några anställda eller utbetalat några löner och arvoden. Bolaget har säte i Täby. Samtliga belopp uttrycks i tusentals kronor (tkr).

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Bolaget äger kontors- och industrifastigheter i Storstockholm. Bolaget har ej haft några anställda. Några löner eller andra ersättningar har ej utgått. Förvaltningen av bolagets fastigheter har under året utförts av Kopparhus AB. Under året har en omfattande investering gjorts i fastigheten som avser hyresgästanpassning och fasadarbeten. Förvaltningen har utvecklats stabilt

#### FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

Bolagets verksamhet förväntas fortsätta på nuvarande nivå under 2023.

#### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är dotterbolag till Kopparhus AB, org.nr. 556311-8776, säte i Täby. Koncernredovisning upprättas i Kopparhus AB.


#### FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	6 501	6 160	5 706	5 636
Driftnetto	3 852	4 197	4 022	3 638
Resultat efter finansiella poster	2 970	3 487	3 546	3 117
Balansomslutning	26 136	26 386	23 617	24 189
Soliditet %	87%	87%	88%	86%
Vakansgrad %	6%	7%	11%	9%

#### FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Bal resultat	Årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	500	100	17 910	2 794
Omföring av föregående års resultat			2 794	-2 794
Lämnad utdelning				
Årets resultat				252
Utgående balans 2022-12-31	500	100	20 704	252

Undertecknad ledamot av styrelsen, intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultaträkning och balansräkning blivit å ordinarie årsstämma med aktieägarna den 22 mars 2023 fastställd. Stämman beslöt att resultatet skulle disponeras enligt styrelsens förslag.

  
ERIK SKARNE, Täby 230322  
1(10)

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst

20 703 750

Årets resultat

252 203

20 955 953

disponeras så att

i ny räkning överföres

20 955 953

20 955 953

Beträffande resultatet av verksamheten under året och bolagets ställning vid årets utgång hänvisas i övrigt till nedan intagna resultat- och balansräkningar med kommentarer och noter.

2023032701426

## RESULTATRÄKNING

(tkr)

2023032701427

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	Not 1	6 501	6 160
Fastighetskostnader	Not 2	<u>-2 649</u>	<u>-1 963</u>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>3 852</b>	<b>4 197</b>
Avskrivningar	Not 3	<u>-875</u>	<u>-656</u>
<b>RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		<b>2 977</b>	<b>3 541</b>
Central administration och marknadsföring		-23	-26
Övriga rörelsekostnader		<u>-</u>	<u>-28</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 954</b>	<b>3 487</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 970</b>	<b>3 493</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-3 300	-680
Förändring av periodiseringsfond		660	720
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>330</b>	<b>3 533</b>
Aktuell skatt	Not 4	-201	0
Uppskjuten skatt	Not 5	<u>123</u>	<u>-739</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>252</b></u>	<u><b>2 794</b></u>

## BALANSRÄKNING

(tkr)

### TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Not 6

14 964

15 839

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

Not 7

10 496

9 627

### SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

25 460

25 466

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar

9

4

Skattefordran

301

590

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

366

326

### SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

676

920

### SUMMA TILLGÅNGAR

26 136

26 386

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital

Not 8

500

500

Reservfond

100

100

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

20 704

17 910

Årets resultat

252

2 794

### SUMMA EGET KAPITAL

21 556

21 304

### OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond

1 410

2 070

### SUMMA OBESKATTADE RESERVER

1 410

2 070

### AVSÄTTNINGAR

Uppskjuten skatteskuld

Not 9

1 882

2 005

### SUMMA AVSÄTTNINGAR

1 882

2 005

### KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder

251

294

Övriga skulder

259

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 10

778

713

### SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

1 288

1 007

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 136

26 386

2023032701429

## NOTER

(Belopp i tkr där ej annat anges)

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, fr o m 2014 enligt komponentansatsen.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats: Nyttjandeperiod

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkomplettering/innerväggar	50 år
Värme, sanitet	50 år
El	40 år
Hysesgästanpassningar	10 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år

### Bedömningar och uppskattningar

Det område som styrelsen bedömer kan ha en betydande effekt på redovisat belopp i årsredovisningen avser bedömningen av tillkommande utgifter och tillämpade avskrivningstider på komponenter på byggnaderna.

Väsentliga bedömningar kan t.ex. vara parametrar vid uppskattningar av marknadsvärde fastigheter, vilka bedömningar som ligger till grund för olika avsättningar etc.

### Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas som intäkt för den period hyran avser.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s. k. effektivräntemetoden.

### Periodisering

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god revisionssed.

### Koncerninterna inköp och försäljningar

Av bolagets inköp utgjorde 358 tkr (319 tkr) tjänster från bolag i samma koncern.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för latent skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

#### Vakansgrad

Hyresvärdet på under året outhyrda objekt i procent av totala årshyran (hyresintäkter plus hyresvärdet på outhyrda objekt).

### Not 1 HYRESINTÄKTER

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lokaler	6 501	6 160
	<u>6 501</u>	<u>6 160</u>

### Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Drift inklusive fastighetsadministration	1 768	1 407
Reparation och underhåll	624	340
Fastighetsskatt	257	216
	<u>2 649</u>	<u>1 963</u>

**Not 3 AVSKRIVNINGAR**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnad	875	656
	<u>875</u>	<u>656</u>

**Not 4 AKTUELL SKATT**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	201	0
Justering avseende tidigare år	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<u>201</u>	<u>0</u>

**Redovisat resultat före skatt**

	330	3 533
--	-----	-------

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%

	68	728
--	----	-----

**Skatteeffekt av**

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader

	180	135
--	-----	-----

Övriga ej avdragsgilla kostnader

	10	12
--	----	----

Skattemässiga avskrivningar på byggnader

	-57	-57
--	-----	-----

Direktavdrag/utrangering byggnad

	-	-818
--	---	------

**Redovisad skatt**

	<u>201</u>	<u>0</u>
--	------------	----------

Effektiv skattesats

	61%	0%
--	-----	----

**Not 5 UPPSKJUTEN SKATT**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	123	-739
	<u>123</u>	<u>-739</u>

**Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld**

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not Avsättningar. Upplysningar ska lämnas om väsentliga temporära skillnader samt skattemässiga underskottsavdrag och andra utnyttjade skatteavdrag samt belopp som påverkat redovisad uppskjuten skattefordran och skatteskuld.

**Not 6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	37 273	32 611
Nyanskaffningar	-	5 278
Utrangeringar	-	-616
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 273	37 273
Ingående avskrivningar enligt plan	-21 434	-21 366
Årets avskrivning enligt plan	-875	-656
Utrangeringar	-	588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 309	-21 434
<b>Planenligt restvärde</b>	<u>14 964</u>	<u>15 839</u>
<b>Verkligt värde</b>	<u>83 500</u>	<u>89 000</u>
<b>Taxeringsvärde</b>	<u>36 494</u>	<u>32 446</u>
<b>Skattemässigt restvärde</b>	<u>5 829</u>	<u>6 106</u>

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod (direktavkastnings-/nettokapitaliseringsmetod), där direktavkastningskraven hämtats från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 5-6 procent. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans.

**Fastighetsförteckning**

Fastighetsbeteckning	Yta (kvm) bostäder	Yta (kvm) lokaler	Byggnads-/ ombyggnadsår
<i>Dahlia 6 - Enhagsvägen 3, Täby</i>	0	1 512	1 983
<i>Spillkråkan 2 - Höglidsvägen 36, Danderyd</i>	0	1 377	1972/1977
<i>Spillkråkan 1 - Höglidsvägen 38, Danderyd</i>	0	600	1 970
<i>Tanken 3 - Kanalvägen 69, Sollentuna</i>	0	1 440	1 986
	<u>0</u>	<u>4 929</u>	

**Not 7 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 627	8 076
Tillkommande/avgående fordringar	869	1 551
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 496	9 627
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>10 496</u>	<u>9 627</u>

**Not 8 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100

**Not 9 AVSÄTTNINGAR**

2022-12-31      2021-12-31

Uppskjuten skatt

1 882      2 005

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar högre än de redovisningsmässiga.

**Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

2022-12-31      2021-12-31

Förskottsbetalda hyror

526      368

Övriga poster

252      345

778      713


**NOT 11 STÄLLDA SÄKERHETER**

2022-12-31      2021-12-31

Fastighetsinteckningar

27 250      27 250

Täby den 20 mars 2023

  
Gustav Skarne  
ordf.

  
Erik Skarne

  
Ellen Skarne

  
Anette Funhammar  
(VD)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2023

Crowe Osborne AB

  
Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kopparhus i Täby AB  
Org.nr 556071-2191

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kopparhus i Täby AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avscenden rättvisande bild av Kopparhus i Täby ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kopparhus i Täby AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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



Crowe Osborne AB

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kopparhus i Täby AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kopparhus i Täby AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 mars 2023

Christer Eriksson

Auktoriserad revisor