

Undertecknad ledamot av styrelsen, intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultaträkning och balansräkning blivit å ordinarie årsstämma med aktieägarna den 13 mars 2024 fastställd. Stämman beslöt att resultatet skulle disponeras enligt styrelsens förslag.

  
GUSTAV SKARNE, Täby 240313

## ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Kopparhus AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bolaget bedriver förvaltning av fastigheter. Fastighetsbeståndet i koncernen består av bostäder och kommersiella loka Täby, Danderyd, Sollentuna, Stockholm, Norrtälje och Rimbo. Bolaget har säte i Täby.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Investeringar har gjorts under året som avser stamreovering, nya fasader, balkonger, fönster, upprustning av lägenheter och hyresgästanpassningar.

#### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolagets och koncernens verksamhet förväntas vara oförändrad under 2024. Påbörjat projekt avseende nybyggnation av hyresrätter i anslutning till befintlig fastighet i koncernen kommer att fortsätta vara vilande i väntan på den politiska processen.

#### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Koncernen består förutom av moderbolaget av de helägda dotterbolagen Kopparhus i Täby AB, Pallplatsen F13 AB, Fastighetsbolaget Pällau HB, Fastighetsbolaget Skruven HB, Phaeton & Co HB, Kopparhus Roslagen AB samt Kopparhus Rimbo AB

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	88 980	83 476	80 381	77 917
Driftnetto	56 322	53 278	52 710	51 638
Resultat efter finansiella poster	15 101	19 263	18 264	16 567
Balansomslutning	704 013	698 096	680 013	670 793
Justerad soliditet %	57%	58%	58%	57%
Synlig soliditet %	30%	29%	28%	27%
Vakansgrad %	3%	4%	3%	3%
Antal anställda	10	9	8	10

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	45 317	44 934	42 773	42 479
Driftnetto	27 484	27 857	26 961	27 730
Resultat efter finansiella poster	2 320	8 261	9 248	8 461
Balansomslutning	541 984	541 648	533 207	526 341
Synlig soliditet %	31%	29%	28%	27%
Vakansgrad %	2%	4%	2%	2%
Antal anställda	10	9	8	10

Uppskattning av koncernens marknadsvärden har gjorts utifrån konservativa avkastningskrav om 2-6 % beroende på typ av fastighet, ovan anges därför även justerad soliditet för koncernen. Dessa uppskattade marknadsvärden framgår av not 10.

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	<u>Aktiekapital</u>		<u>Annat eget kapital inkl årets resultat</u>	
<u>Koncernen</u>				
Ingående balans 2023-01-01	25 483		174 317	
Lämnad utdelning			-	
Årets resultat			10 038	
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>25 483</b>		<b>184 355</b>	
<u>Moderbolaget</u>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Överkursfond</u>	<u>Bal resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans 2023-01-01	25 483	76 717	38 761	12 446
Omföring av föregående års resultat			12 446	-12 446
Lämnad utdelning				
Årets resultat				12 055
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>25 483</b>	<b>76 717</b>	<b>51 207</b>	<b>12 055</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst

51 206 665

Årets resultat

12 055 308

63 261 973

disponeras så att

i ny räkning överföres

63 261 973

63 261 973

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

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**  
(tkr)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hysesintäkter	Not 1	88 980	83 476
Fastighetskostnader	Not 2, 3	<u>-32 658</u>	<u>-30 198</u>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>56 322</b>	<b>53 278</b>
Av- och nedskrivningar	Not 4	<u>-22 543</u>	<u>-23 185</u>
<b>RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		<b>33 779</b>	<b>30 093</b>
Central administration och marknadsföring	Not 3	-10 428	-9 353
Övriga rörelseintäkter	Not 5	1 206	2 241
Övriga rörelsekostnader	Not 5	<u>-1 093</u>	<u>-</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>23 464</b>	<b>22 981</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 004	319
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-9 367</u>	<u>-4 037</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>15 101</b>	<b>19 263</b>
Aktuell skatt	Not 7	-889	-221
Uppskjuten skatt	Not 8	<u>-4 174</u>	<u>-3 642</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>10 038</b></u>	<u><b>15 400</b></u>

2024031505088

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

(tkr)

		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Tomträtt		1 545	1 545
Programvara	Not 9	-	113
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Nedlagda kostnader nyanläggning/pågående ombyggnation	Not 10	6 780	6 536
Förvaltningsfastigheter	Not 10	655 037	639 874
Inventarier	Not 11	1 385	1 171
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>664 747</b>	<b>649 239</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		840	538
Skattefordringar		1 723	2 710
Övriga kortfristiga fordringar		569	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 743	1 814
Kassa och bank		<u>34 391</u>	<u>43 689</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 266</b>	<b>48 857</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>704 013</b></u>	<u><b>698 096</b></u>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL

Aktiekapital

Not 13

25 483

25 483

Annat eget kapital inklusive årets resultat

184 355

174 317

### SUMMA EGET KAPITAL

209 838

199 800

### AVSÄTTNINGAR

Uppskjuten skatteskuld

Not 14

58 776

54 602

### SUMMA AVSÄTTNINGAR

58 776

54 602

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till aktieägare

71 392

74 975

Skulder till kreditinstitut

Not 15

35 881

347 043

Övriga långfristiga skulder

121

121

### SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

107 394

422 139

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 15

306 854

1 247

Leverantörsskulder

8 267

6 936

Övriga skulder

1 267

1 406

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

11 617

11 966

### SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

328 005

21 555

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

704 013

698 096

2024031505089

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(tkr)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN</b>			
Hysesintäkter	Not 1	45 317	44 934
Fastighetskostnader	Not 2, 3	<u>-17 833</u>	<u>-17 077</u>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>27 484</b>	<b>27 857</b>
Avskrivningar	Not 4	<u>-12 592</u>	<u>-12 863</u>
<b>RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		<b>14 892</b>	<b>14 994</b>
Central administration och marknadsföring	Not 3	-10 447	-9 368
Övriga rörelseintäkter	Not 5	487	7
Övriga rörelsekostnader	Not 5	<u>-947</u>	<u>-</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 985</b>	<b>5 633</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 6	3 176	4 944
Ränteintäkter och liknande resultatposter		687	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-5 528</u>	<u>-2 548</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 320</b>	<b>8 261</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		12 455	9 000
Lämnade koncernbidrag		-	-1 597
Förändring av periodiseringsfond		<u>1 700</u>	<u>960</u>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>16 475</b>	<b>16 624</b>
Aktuell skatt	Not 7	-485	-9
Uppskjuten skatt	Not 8	<u>-3 935</u>	<u>-4 169</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>12 055</b></u>	<u><b>12 446</b></u>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

(tkr)

<b>TILLGÅNGAR</b>		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Programvara	Not 9	-	113
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Nedlagda kostnader nyanläggning/pågående ombyggnation	Not 10	3 637	3 762
Förvaltningsfastigheter	Not 10	400 891	384 445
Inventarier	Not 11	1 373	1 159
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 12	71 367	73 135
Fordran hos koncernföretag		42 124	40 560
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>519 392</b>	<b>503 174</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		426	499
Skattefordringar		234	1 473
Övriga kortfristiga fordringar		305	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 024	848
Kassa och bank		20 603	35 548
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 592</b>	<b>38 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>541 984</u></b>	<b><u>541 648</u></b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	Not 13	25 483	25 483
Överkursfond		76 717	76 717
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		51 207	38 761
Årets resultat		12 055	12 446
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>165 462</b>	<b>153 407</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Periodiseringsfond		740	2 440
<b>SUMMA OBESKATTADE RESERVER</b>		<b>740</b>	<b>2 440</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	Not 14	32 609	28 674
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>32 609</b>	<b>28 674</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till koncernföretag		31 676	35 816
Skulder till aktieägare		71 392	74 975
Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 751	235 251
Övriga långfristiga skulder		24	24
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>116 843</b>	<b>346 066</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	217 148	242
Leverantörsskulder		3 133	4 793
Övriga skulder		654	611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	5 395	5 415
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>226 330</b>	<b>11 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>541 984</b>	<b>541 648</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	15 101	19 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	22 543	23 185
Betald skatt	98	-235
	<u>37 742</u>	<u>42 213</u>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>37 742</b>	<b>42 213</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Förändring av fordringar	-694	-24
Förändring av övriga skulder	670	2 515
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>37 718</b>	<b>44 704</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 144	-52 678
Försäljning/utrangering av materiella anläggningstillgångar	1 093	9 147
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-38 051</b>	<b>-43 531</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Nyupptagna lån/amortering	-8 965	-1 385
Utdelning	0	-4 545
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-8 965</b>	<b>-5 930</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-9 298</b>	<b>-4 757</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>43 689</b>	<b>48 446</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>34 391</b>	<b>43 689</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 320	8 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	14 360	12 815
Betald skatt	754	-420
	<u>17 434</u>	<u>20 656</u>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>17 434</b>	<b>20 656</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Förändring av fordringar	10 589	26 651
Förändring av övriga skulder	-1 637	1 294
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>26 386</b>	<b>48 601</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av dotterbolag	-	-38 204
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 961	-5 994
Försäljning/utrangering av materiella anläggningstillgångar	947	-
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-29 014</b>	<b>-44 198</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Nyupptagna lån/amortering	-12 317	4 008
Utdelning	-	-4 545
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-12 317</b>	<b>-537</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-14 945</b>	<b>3 866</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>35 548</b>	<b>31 682</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>20 603</b>	<b>35 548</b>

2024031505095

## 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
Konst	-

#### 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.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s. k. effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Periodisering

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god revisionsred.

Bolaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansierats via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt dess dotterbolag. Med dotterbolag avses de företag i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Utöver vad som framgår om bokslutsdispositioner och obeskattade reserver så överensstämmer samtliga i koncernredovisningen tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper med de som beskrivs och tillämpas av moderbolaget.

### **Koncerninterna inköp och försäljningar**

Av bolagets inköp utgjorde 252 tkr (253 tkr) tjänster från bolag i samma koncern. Av intäkterna avsåg 2.524 tkr (2.317 tkr) annat koncernföretag.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Synlig soliditet**

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### **Justerad soliditet**

Eget kapital i koncernen ökat med skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde, med avdrag för uppskjuten skatt, i relation till balansomslutningen.

#### **Vakansgrad**

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

**Not 1 HYRESINTÄKTER**

	2023		2022	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Bostäder	57 935	35 210	53 545	34 129
Lokaler	31 045	7 583	29 931	8 488
Övrigt	0	2 524	0	2 317
	<u>88 980</u>	<u>45 317</u>	<u>83 476</u>	<u>44 934</u>

**Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER**

	2023		2022	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Drifts- och förvaltningskostnader	22 078	12 347	20 607	12 071
Reparation och underhåll	7 940	4 399	7 024	3 944
Fastighetsskatt	2 521	1 087	2 450	1 062
Tomträttsavgäld	119	0	117	0
	<u>32 658</u>	<u>17 833</u>	<u>30 198</u>	<u>17 077</u>

**Not 3 PERSONALKOSTNADER**

Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:

	2023		2022	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Kvinnor	4	4	4	4
Män	6	6	5	5
Totalt för bolaget	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>9</u>	<u>9</u>

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader har uppgått till:

	2023		2022	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Styrelsen och VD				
- Löner och ersättningar	2 345	2 345	2 245	2 245
- Sociala avgifter	870	870	836	836
- Pensionskostnader	550	550	537	537
	<u>3 765</u>	<u>3 765</u>	<u>3 618</u>	<u>3 618</u>
Övriga anställda				
- Löner och ersättningar	4 083	4 083	3 555	3 555
- Sociala avgifter	1 442	1 442	1 260	1 260
- Pensionskostnader	457	457	443	443
	<u>5 982</u>	<u>5 982</u>	<u>5 258</u>	<u>5 258</u>
Totalt för bolaget	<u>9 747</u>	<u>9 747</u>	<u>8 876</u>	<u>8 876</u>

**Not 4 AVSKRIVNINGAR**

	2023		2022	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Byggnad	22 022	12 071	22 560	12 238
Inventarier	409	409	513	513
Programvaror	112	112	112	112
	<u>22 543</u>	<u>12 592</u>	<u>23 185</u>	<u>12 863</u>

Not 5 ÖVR RÖRELSEKOSTNADER/INTÄKTER	2023		2022	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Vinst vid avyttring av fastighet	-	-	2 234	-
Vinst vid avyttring av inventarier	-	-	-	-
Resultat utrangering byggnad	-1 093	-947	-	-
Elstöd	1 206	487	7	7
	<u>113</u>	<u>-460</u>	<u>2 241</u>	<u>7</u>

**Not 6 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	2023	2022
	Moderbolaget	Moderbolaget
Resultatandel handelsbolag	3 176	4 944
Utdelning från dotterbolag	-	-
	<u>3 176</u>	<u>4 944</u>

**Not 7 AKTUELL SKATT**

	2023		2022	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Aktuell skatt	-889	-485	-221	-9
<b>Summa redovisad skatt</b>	<u>-889</u>	<u>-485</u>	<u>-221</u>	<u>-9</u>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	15 101	16 475	19 263	16 624
Skatt på redovisat resultat enligt gällande gällande skattesats 20,6%	3 111	3 394	3 968	3 425
<b>Skatteeffekt av</b>				
Bokföringsmässig avskrivning byggnad	4 537	2 487	4 647	2 521
Övriga ej avdragsgilla kostnader	82	56	82	59
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-	-5 409	-4 671
Justerad ändrad skattesats				
Skattemässig avskrivning på byggnader	-1 487	-516	-1 487	-507
Direktavdrag/utrangering byggnad	-6 725	-5 416	-2 065	-1 022
Ränteavdrag som ej kan nyttjas	708	708		-
Övriga poster	663		485	
Resultat handelsbolag		-228		205
<b>Redovisad skatt</b>	<u>889</u>	<u>485</u>	<u>221</u>	<u>9</u>
Effektiv skattesats	5,9%	2,9%	1,1%	0,1%

**Not 8 UPPSKJUTEN SKATT**

	2023		2022	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 837	-3 935	1 258	502
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	663		509	
Uppskjuten skatt underskott	-	-	-5 409	-4 671
	<u>-4 174</u>	<u>-3 935</u>	<u>-3 642</u>	<u>-4 169</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 9 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärde	113	113	225	225
Årets avskrivningar enligt plan	-113	-113	-112	-112
Planenligt restvärde	-	-	113	113

**Not 10 NEDLAGDA KOSTNADER NYANLÄGGNING/PÅGÅENDE OMBYGGNING/  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
<b>Pågående ombyggnation</b>				
Ingående anskaffningsvärde	6 536	3 762	3 956	3 161
Aktivering/omklassificering	244	-125	2 580	601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 780	3 637	6 536	3 762

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
<b>Förvaltningsfastigheter</b>				
Ingående anskaffningsvärde	885 556	487 504	844 313	482 111
Nyanskaffning	-	-	48 964	-
Aktivering	38 277	29 463	8 998	5 393
Utrangering	-1 805	-1 347	-16 719	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	922 028	515 620	885 556	487 504
Ingående avskrivningar	-245 682	-103 059	-230 695	-90 821
Årets avskrivningar enligt plan	-22 021	-12 070	-22 559	-12 238
Utrangering	712	400	7 572	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 991	-114 729	-245 682	-103 059
Planenligt restvärde	655 037	400 891	639 874	384 445

Verkligt värde	1 533 800	679 800	1 581 100	694 000
Taxeringsvärde	1 056 975	487 866	1 056 975	487 866
Skattemässigt restvärde	265 507	242 596	271 450	245 252

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod (direktavkastnings-/nettokapitaliseringsmetod), där direktavkastningskraven hämtats från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,0-6,0 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>Stockholm</i>			
Nyckelpigan 1 - Ljungmyrsvägen 1-23, Täby	4 382	388	1982
Syrsan 1 & 2 - Ljungmyrsvägen 2-4, Täby	0	1 492	1984/1998
Harvpinne 2 - Bjurholmsgatan 20, Stockholm	1 508	238	1929/1985
Harvpinne 17 - Östgötagatan 73A-B, Gotlandsgatan 56	2 689	410	1929/1983
Fogden 13 - Fogdevägen 2, Täby	0	2 077	1983/1997
Primusköket 1 - Essinge Brogatan 2, Stockholm	1 699	244	1932/1985
Dahlia 6 - Enhagsvägen 3, Täby	0	1 512	1983
Spillkråkan 2 - Höglidsvägen 36, Danderyd	0	1 377	1972/1977
Spillkråkan 1 - Höglidsvägen 38, Danderyd	0	600	1970
Tanken 3 - Kanalvägen 69, Sollentuna	0	1 440	1986
Viggbyholm 74:27 - Hamnvägen 8, Täby	0	2 145	1996/2004
<i>Norrtälje</i>			
Gjutaren 3 - Gjuterivägen 1	440	174	1940/1993
Haren 10 - Esplanaden 8A-B	776	480	1955
Herkules 1 - Bangårdsgatan 8	735	0	1970
Neptunus 11 - Källgränd 2A-D, 4-10, Tillfällagatan 3	1 325	269	1988/1929
Norrtälje-Båtsman 8 - Källgränd 3	381	0	1988
Parken 1 - Simpbylevägen 20-22	2 895	0	1964/2020
Parken 2 - Simpbylevägen 16-18	3 347	61	1964/2020
Vinden 9 - Götgatan 11 A-D, Lundmansgatan 4 A-D, Grossgäri	5 903	1 276	1955/1989/1990
Växtriket 20 - Stockholmsvägen 23 A-B	1 719		1972
Växtriket 23 - Lennart Torstenssons Väg 2 A-D, Stockholmsv	3 213	1 554	1960/1998
Phoebus 1 & 2, Kvarngränd 8-22	2 201	173	1992
Phoebus 3, Kvarngränd 2-6, Tullportsgatan 8 A-B, 10 A-B	607	462	1987
Venus 17, Tullportsgatan 3 A-E	1 234	275	1995
Herkules 4, Narvagatan 3	594	0	2004
Herkules 6, Narvagatan 1, Bangårdsgatan 4	1 578	89	1988
Venus 6, Stora Torget 5 A-F	318	333	1929
Oden 2 - Kyrkogatan 1	65	61	1988
Oden 3 - Rögårdsgatan 9	295	179	1929
Oden 4 - Nygatan 8	240	112	1983
Oden 5 - Nygatan 10	217	0	1985
Diana 6 - Stora Brogatan 3, Hantverkaregatan 7	148	1 362	1939/2003
Diana 3 - Hantverkaregatan 11	0	1 379	1960/1996
Duvhöken 9, Idrottsvägen 9 A-B	730	85	1963
Duvhöken 10, Ängsvägen 12 A-B	730	115	1963
Duvhöken 11, Villavägen 5 A-C	1 438	54	1961
	<u>41 407</u>	<u>20 416</u>	

**Not 11 INVENTARIER**

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärde	3 808	3 796	3 808	3 796
Inköp/kreditering fg år	623	623	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 431	4 419	3 808	3 796
Ingående avskrivningar	-2 637	-2 637	-2 124	-2 124
Årets avskrivningar	-409	-409	-513	-513
Försäljningar/utrangeringar				
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 046	-3 046	-2 637	-2 637
Utgående planenligt restvärde	1 385	1 373	1 171	1 159

**Not 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	Antal andelar	Kapital- andel	Bokfört värde
<b>Moderbolagets innehav</b>			
Kopparhus Roslagen AB	1 200 000	100%	12 000
Pallplatsen F13 AB	1 000	100%	7 822
Kopparhus i Täby AB	5 000	100%	0
Fastighetsbolaget Pillau HB	99,9	100%	2 920
Fastighetsbolaget Skruven HB	99,9	100%	6 786
Phaeton & Co HB	99,9	100%	3 635
Kopparhus Rimbo AB	25 000	100%	38 204
			<u>71 367</u>

**Koncernföretagens organisationsnummer och säte**

	Organisationsnummer	Säte
Kopparhus Roslagen AB	556483-3019	Täby
Pallplatsen F13 AB	556695-9077	Täby
Kopparhus i Täby AB	556071-2191	Täby
Fastighetsbolaget Pillau HB	916507-1086	Täby
Fastighetsbolaget Skruven HB	916501-3005	Täby
Phaeton & Co HB	902004-3023	Täby
Kopparhus Rimbo AB	559384-2866	Täby

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	73 135	34 883
Förvärv Kopparhus Rimbo AB	-	38 204
Erhållna resultatandelar handelsbolag	3 176	4 944
Reglering av f.g. års handelsbolagsresultat	-4 944	-4 896
Utgående anskaffningsvärde	<u>71 367</u>	73 135

**Not 13 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE**

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Antal aktier	2 525 000	2 525 000	2 525 000	2 525 000
Kvotvärde	10,09	10,09	10,09	10,09

**Not 14 AVSÄTTNINGAR**

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Uppskjuten skatt	58 776	32 609	54 604	28 674

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

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Koncernen		
	Lånebelopp	Andel av lån	Ränta 2023-12-31
Kortfristig upplåning med rörlig ränta	5 002	1,46%	5,12%
Kortfristig upplåning med fast ränta	424	0,12%	1,11%
Långfristig upplåning med rörlig ränta	218 862	63,86%	5,02%
Långfristig upplåning med fast ränta	118 447	34,56%	1,10%
Utgående skuld/Medelränta	342 735	100,00%	3,66%

	Moderbolaget		
	Lånebelopp	Andel av lån	Ränta 2023-12-31
Kortfristig upplåning med rörlig ränta	4 594	1,99%	5,09%
Kortfristig upplåning med fast ränta	0	0,00%	0,00%
Långfristig upplåning med rörlig ränta	141 195	61,15%	4,96%
Långfristig upplåning med fast ränta	85 110	36,86%	1,11%
Utgående skuld/Medelränta	230 899	100,00%	3,54%

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Upplupna räntor	588	380	322	253
Förskottsbetalda hyror	8 644	3 829	8 863	3 813
Övriga poster	2 385	1 186	2 781	1 349
	11 617	5 395	11 966	5 415

Not 17 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Resultatandel handelsbolag		-3 176		-4 944
Reglering resultatandel handelsbolag		4 944		4 896
Av- och nedskrivningar	22 543	12 592	23 185	12 863
	<u>22 543</u>	<u>14 360</u>	<u>23 185</u>	<u>12 815</u>

Not 18 STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	<u>386 346</u>	<u>183 360</u>	<u>386 346</u>	<u>183 360</u>

Not 19 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023-12-31	2022-12-31
	Moderbolaget	Moderbolaget
Ansvar som delägare i handelsbolag (koncernbolag)	<u>39 997</u>	<u>40 063</u>

Täby den 13 mars 2024



Erik Skarne

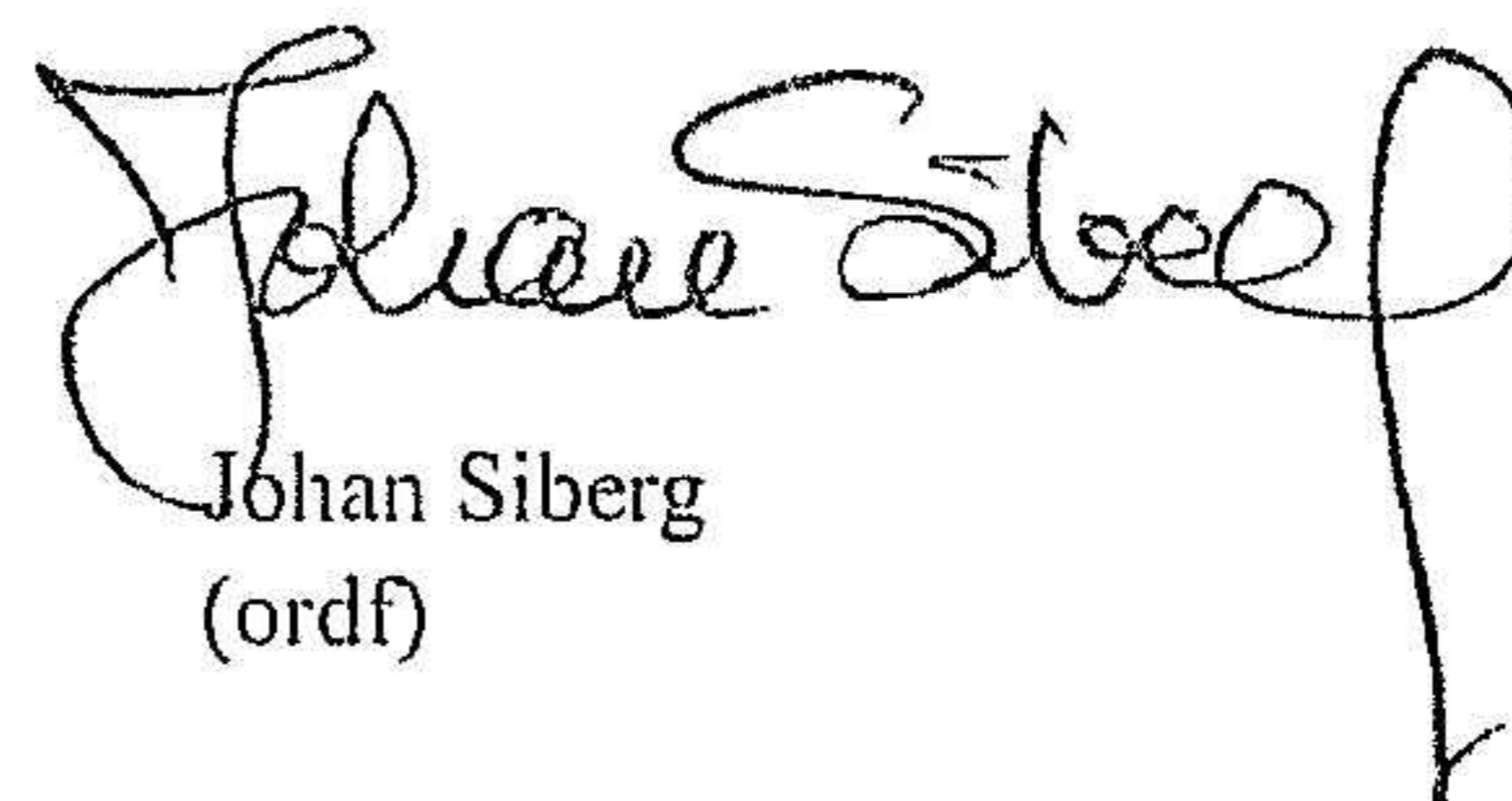


Ellen Skarne


Gustav Skarne

Anette Funhammar  
(VD)



Johan Siberg  
(ordf)

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2024

Crowe Osborne AB



Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

2024031505104

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Kopparhus AB**  
Org.nr 556311-8776

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kopparhus AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.



Crowe Osborne AB

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

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kopparhus AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionsred 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 revisionsred 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 13 mars 2024

Crowe Osborne AB

Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor