

Årsredovisning 2025

Brf Kopparbjörken

769611-4797



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kopparbjörken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 866 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 866 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Rubin	Ordförande
Eva Marie Elisabet Hedberg	Suppleant
Inger Marianne Elisabet Tistam	Suppleant
Anita Larsson	Styrelseledamot
Eva Rinaldo Andersson	Styrelseledamot
Gerry Molinsky	Styrelseledamot
Sven-Eric Norén	Styrelseledamot

Valberedning

Susanne Wadsten
Anita Moberg
Cecilia Rabner
Lars-Erik Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av Bengt Rubin, Anita Larsson och Sven-Eric Norén varav minst 2 i förening

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-02. Beslut om uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024-2026 ● Renovering av fasader och mark enligt avtal med JM

Planerade underhåll

2026 ● Stamspolning
● Filterbyte
● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Fastighetsel	Ellevio AB
Fastighetsel	Energi2 Elhandel
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissbesiktning	Kiwa Sweden Ab
Hisservice	Kone AB
Kabel-Tv, bredband, telefoni	Tele2 Sverige AB
Låssystem, porttelefoni	Aspuddens låstjänst
Lokalvård, entremattor	Städpoolen Scandinavia AB
Snöröjning, halkbekämpning, trädgårdsskötsel	Peab Anläggning AB
Styrning/reglering av värmeanläggning	Kiona Sweden AB
Teknisk förvaltning, vatten, värme, ventilation	WIAB
Vatten, avfallshantering	Stockholm Vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Långbro Parks Samfällighetsförening, med en andel på 3.92%.

Samfälligheten förvaltar och ansvarar för drift och underhåll av vägar och parkeringsytor i delar av Långbro Park, Älvsjö.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens stadgar hade setts över under 2023/2024 och de nya stadgarna godkändes dels vid en extrastämma och dels under den ordinarie föreningsstämman, se ovan. Stadgarna har registrerats och godkänts av Bolagsverket under juni 2025.

Kommunikation med våra medlemmar är viktig för ett smidigt samarbete inom föreningen i synnerhet under ett år som 2025 då vi vid flera tillfällen med JM gjort syn av lägenheter, informerat om vårt fasadprojekt mm.

- Under året distribuerades 10 föreningsmeddelanden som gick till alla medlemmar samt riktade meddelanden som rört enstaka delar/adresser inom föreningen.
- Ett informationsmöte genomfördes under december 2025 då styrelsen dels presenterade budgetarbetet och planen för 2026, dels redovisade de åtgärder som genomförts i fasadprojektet och de nyheter som den nya fasaden försetts med.
- Ett särskilt dokument med text och bilder som beskrev arbetet i fasadprojektet fram till och med december 2025 distribuerades i december till alla medlemmar.
- Medlemmarna har kallats till s.k. trapphusmöten för att i en enklare form informera om fasadprojektet samt svara på ev uppkomna frågor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Av föreningens 6 lån hos SBAB respektive Stadshypotek omsattes under året 3 lån varav 1 rörligt. Se vidare årsredovisningens not "Skulder till kreditinstitut" i vilken föreningens lån presenteras mer i detalj.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Föreningen inledde samarbetet med en ny ekonomisk förvaltare, - nabo -, vilket skedde smärtfritt och utan större inkörningsproblem.

För 2025 tecknade vi även avtal med en ny revisor, se ovan. I övrigt behöll vi i stort samma leverantörer som 2024, se lista ovan.

Övriga uppgifter

År 2025 har fasadrenoveringen kraftigt dominerat föreningens verksamhet och medlemmar, då vi ju under året bött på en byggarbetsplats. Likaså har projektet följt gängse process för denna typ av renoveringar, vilket inneburit för- och eftersyn av lägenheter, kvalitetskontroll av olika faser i projektet mm, vid vilka föreningens representanter i projektet deltagit aktivt.

Under 2025 genomfördes en rad åtgärder för vård och utveckling av vår fastighet. Till dessa kan nämnas

- I samarbete med nabo's avdelning för underhåll uppdaterades vår underhållsplan (UHPLAN) som ger oss möjlighet att jämföra med vad andra föreningar gör/planerar, samt de preliminära kostnader som de kommande årens åtgärder kan beräknas till.
- Via vår tekniske förvaltare WIAB gjordes en s.k Eldokumentation, som systematiskt beskriver hela vårt elsystem, undercentraler mm.
- En brandskyddsbesiktning genomfördes, något som föreningen gör vart 5 år, vilken säkerställer att vi uppfyller de normer och krav vilka vi som fastighetsägare måste följa.
- Våra 4 hissar har vid några få tillfällen stannat och då har vårt avtal med KONE gjort att vi snabbt kunnat få dem att åter fungera. Dessutom har våra nödtelefoner i hissarna graderats upp till mobil telefoni.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 68 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 116 793	4 028 168	3 225 451
Resultat efter fin. poster	154 932	339 499	-782 179
Soliditet (%)	72	71,65	71,37
Yttre fond	2 111 022	1 870 572	2 176 764
Taxeringsvärde	121 000 000	120 000 000	120 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	996	978	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	86,84	83,42
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 174	8 250	8 326
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 174	8 250	8 326
Sparande / kvm totalyta, kr	278	317	164
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	185	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	4,64	-
Räntekänslighet (%)	8,21	8,43	10,65

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	28 932 000	-	-	28 932 000
Upplåtelseavgifter	50 018 000	-	-	50 018 000
Fond, yttre underhåll	1 870 572	-	240 450	2 111 022
Balanserat resultat	1 400 126	339 499	-240 450	1 499 175
Årets resultat	339 499	-339 499	154 932	154 932
Eget kapital	82 560 197	0	154 932	82 715 129

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 499 175
Årets resultat	154 932
Totalt	1 654 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-95 300
Balanseras i ny räkning	1 449 407
	1 654 107

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 116 793	4 039 688
Övriga rörelseintäkter	3	24 904	314 583
Summa rörelseintäkter		4 141 697	4 354 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 827 380	-1 918 218
Övriga externa kostnader	9	-266 312	-267 926
Personalkostnader	10	-136 124	-96 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-826 488	-826 483
Summa rörelsekostnader		-3 056 304	-3 108 951
RÖRELSERESULTAT		1 085 393	1 245 320
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 881	96 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-994 342	-1 001 905
Summa finansiella poster		-930 461	-905 821
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		154 932	339 499
ÅRETS RESULTAT		154 932	339 499

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	110 162 292	110 971 296
Maskiner och inventarier	14	17 482	34 966
Summa materiella anläggningstillgångar		110 179 774	111 006 262
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 179 774	111 006 262
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 068	0
Övriga fordringar	15	1 249 821	322 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	226 712	149 027
Summa kortfristiga fordringar		1 485 601	471 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 447 889	3 741 269
Summa kassa och bank		3 447 889	3 741 269
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 933 491	4 212 934
SUMMA TILLGÅNGAR		115 113 265	115 219 196

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 950 000	78 950 000
Fond för yttre underhåll		2 111 022	1 870 572
Summa bundet eget kapital		81 061 022	80 820 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 499 175	1 400 126
Årets resultat		154 932	339 499
Summa fritt eget kapital		1 654 107	1 739 625
SUMMA EGET KAPITAL		82 715 129	82 560 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 933 500	18 242 262
Summa långfristiga skulder		8 933 500	18 242 262
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 668 262	13 653 500
Leverantörsskulder		121 042	95 356
Skatteskulder		147 576	141 636
Övriga kortfristiga skulder		582	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	527 174	526 245
Summa kortfristiga skulder		23 464 636	14 416 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 113 265	115 219 196

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 085 393	1 245 320
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	826 488	826 483
	1 911 881	2 071 803
Erhållen ränta	63 881	96 084
Erlagd ränta	-1 006 187	-1 001 905
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	969 575	1 165 982
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 004	108 748
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 982	-31 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	947 553	1 243 092
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-294 000	-294 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-294 000	-294 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	653 553	949 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 043 856	3 094 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 697 409	4 043 856

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kopparbjörken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 848 722	3 779 775
Hysesintäkter, p-platser	244 800	246 729
El	2 188	1 664
Övriga intäkter	21 083	11 520
Summa	4 116 793	4 039 688

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-40
Erhållna bidrag	19 800	0
Försäkringsersättning	2 430	309 604
Övriga rörelseintäkter	2 677	5 019
Summa	24 904	314 583

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	8 773	0
Städning	69 795	69 250
Besiktning och service	196 143	137 836
Trädgårdsarbete	477	22 790
Snöskottning	88 946	109 143
Summa	364 134	339 019

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	21 129	83 405
Bostäder VVS	16 432	0
Tvättstuga	0	39 328
Källarutrymmen	0	8 300
Dörrar och lås/porttele	3 110	184 756
Övriga gemensamma utrymmen	5 375	0
VA	0	1 938
Värme	0	2 656
Ventilation	0	5 625
El	34 824	0
Kabel-tv/bredband	0	3 900
Hissar	92 153	75 211
Försäkringsärende/vattenskada	0	2 438
Summa	173 023	407 557

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hissar	92 450	59 550
Summa	92 450	59 550

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	116 592	107 870
Uppvärmning	526 799	472 336
Vatten	146 439	133 560
Sophämtning	74 335	75 035
Summa	864 165	788 801

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	121 662	116 123
Bredband	117 108	116 908
Arvode teknisk förvaltning	2 297	0
Samfällighet	16 686	18 540
Fastighetsskatt	75 856	71 720
Summa	333 609	323 291

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	91 137	1 311
Övriga förvaltningskostnader	61 194	131 301
Juridiska kostnader	27 481	0
Revisionsarvoden	24 000	14 000
Ekonomisk förvaltning	62 500	108 376
Konsultkostnader	0	12 938
Summa	266 312	267 926

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 995	74 000
Övriga arvoden	4 985	11 900
Sociala avgifter	14 144	10 424
Summa	136 124	96 324

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	992 737	1 000 362
Övriga räntekostnader	1 605	1 543
Summa	994 342	1 001 905

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 900 000	120 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 900 000	120 900 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 928 704	-9 119 704
Årets avskrivning	-809 004	-809 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 737 708	-9 928 704
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 162 292	110 971 296
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	40 000 000
Summa	121 000 000	120 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	257 500	257 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	257 500	257 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-257 500	-257 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-257 500	-257 500
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 415	87 415
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 415	87 415
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 449	-34 966
Årets avskrivning	-17 483	-17 483
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 932	-52 449
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 482	34 966

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	302	20 051
Nabo Klientmedelskonto	844 590	302 587
Räntekonto	404 929	0
Summa	1 249 821	322 638

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 539	59 348
Försäkringspremier	95 954	89 679
Förvaltning	18 219	0
Summa	226 712	149 027

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-14	2,76 %	6 412 262	6 540 262
SBAB	2026-11-17	3,85 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,97 %	3 059 500	3 185 500
Stadshypotek	2026-01-14	2,77 %	4 300 000	4 300 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,97 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,72 %	3 830 000	3 870 000
Summa			31 601 762	31 895 762
Varav kortfristig del			22 668 262	13 653 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 331 762 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 175	76 530
El	10 335	10 598
Uppvärmning	70 038	66 271
Utgiftsräntor	25 145	36 990
Vatten	35 352	33 269
Förutbetalda avgifter/hyror	353 129	302 587
Beräknat revisionsarvode	24 000	0
Summa	527 174	526 245

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På uppmaning av Ellevio som är vår elnätleverantör, genomfördes i januari 2026 ett byte av spänningsnivå i våra fyra anläggningar för fastighetsel. Detta innebär även en annan eltaxa och därmed lägre elkostnader. Flera regelbundna åtgärder i vårt fastighetsbestånd försköts i tid från 2025 till 2026 pga fasadprojektet. Därför planeras en rad åtgärder till vintern och våren 2026 som t ex filterbyte, OVK och avloppsspölning. Fasadprojektet som inleddes i september 2024 avslutades formellt 20260223. Dock kvarstår en del smärre justeringar kring puts- och plåtarbeten vilka genomförs när vädret så tillåter. Likaså återstår även allt markarbete på fastigheten som även det genomförs senare under 2026 när vädret så tillåter .

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Bengt Rubin
Ordförande

Anita Larsson
Styrelseledamot

Eva Rinaldo Andersson
Styrelseledamot

Gerry Molinsky
Styrelseledamot

Sven-Eric Norén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 07:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 15:06

DOCUMENT ID:

H1I4J4LnFWx

ENVELOPE ID:

ryQ14I3t-x-H1I4J4LnFWx

DOCUMENT NAME:

Brf Kopparbörken, 769611-4797 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7bce2b7b572205e63a3ca149779f21be3bf8361e3e5173
b486684115087351cb4f73fe12f545a6362e0190825f6d
8be424eafa769fb9da211071bc4c398cdf0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Rubin bengt.rubin@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 15:22 09.03.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.180.163
2. SVEN-ERIC NORÉN sveneric.noren@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 16:26 09.03.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.46.227
3. ANITA LARSSON alarsson5411@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 16:52 09.03.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.143
4. EVA RINALDO ANDERSSON evarinaldo@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 09:58 10.03.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.47.217
5. GERRY MOLINSKY g3rsky@icloud.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:38 10.03.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.146.119
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 07:40 11.03.2026 07:40	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kopparbjörken, org.nr. 769611-4797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kopparbjörken för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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, 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kopparbjörken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och 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 mina 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.

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 07:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 15:06

DOCUMENT ID:

SkMEkE82K-e

ENVELOPE ID:

S1VyEL2t-g-SkMEkE82K-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kopparbjörken 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d54610c411016450693b24eb857183d85a686809c45f2
82442c286c9a9c5d73ffa5fb8be75a3f51c54beef2bb113
497bd84703abae4366f0096e34c8f351ee2b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	11.03.2026 07:39	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	11.03.2026 07:38	Low	IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed