



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kopparstaven



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven med säte i Järfälla org.nr. 713200-0485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Kallhäll 6:162 | 1957-09-27 | 1959 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 217 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12 927 |
| 4 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 249 |
| 3 | lokaler (hyresrätt) | 444 |
| 24 | förråd | 276 |
| 25 | Garageplatser | 479 |
| 24 | p-platser | 0 |
| Totalt 297 objekt | | 14 375 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 79 st 2 rok, 64 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|------------------------|-----|-------------|--------|--|
| Järfälla Kallhäll GA:2 | G:A | 716418-4462 | 24,18% | Sopsugsterminal med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet |
| Järfälla Kallhäll GA:8 | G:A | 717902-7961 | 32,88% | Parkeringsplats, Laddstolpar för el- och hybridbilar |

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

| Namn | Roll | T.o.m. |
|---------------------|------------|------------|
| Johan Johansson | Ordförande | |
| Bengt Ernfors | Ledamot | |
| Anna Remröd | Ledamot | |
| Kristina Odelstad | Ledamot | |
| Rasmus Bruhn | Ledamot | |
| Christer Gunnarsson | Suppleant | 2025-10-28 |
| Jan-Erik Glad | Suppleant | |
| Inga Lill Osterman | Suppleant | |
| Mette Pedersen | Suppleant | 2025-10-28 |
| Patrik Rinefalk | Suppleant | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Ernfors, Rasmus Bruhn och Kristina Odelstad.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Ernfors, Johan Johansson och Anna Remröd.

Revisor har varit: Matz Ekman från LR Bostadsrättsrevision i Roslagen AB.

Valberedning har varit: Florence Broomers (sammankallande) och Malamas Nestorudis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-10.

Fasadtvätt.
Löpande underhåll av hissar, tvättstugor med mera.
Upphandling av ny förvaltare.
Genomgång av skyddrum.
Elrevision.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av yttertak
Byte av balkonger
Relining av stammar
Hissrenovering
Markarbeten fram- och baksida av fastigheten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ommålning av garagedörrar.
Löpande underhåll av hissar, tvättstugor med mera

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 273 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 270.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 137 | 64 | 37 | 111 | 144 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 033 | 1 040 | 1 107 | 1 250 | 1 267 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 127 | 1 134 | 1 145 | 1 250 | 1 267 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 243 | 232 | 202 | 210 | 175 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 675 | 613 | 601 | 567 | 567 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 90 | 88 | 91 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 684 | 691 | 620 | 591 | 578 |
| Nettoomsättning, tkr | 9 751 | 9 314 | 8 729 | 8 531 | 8 615 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 986 | 177 | -256 | 273 | 1 162 |
| Soliditet, % | 48 | 44 | 45 | 42 | 41 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 997 300 | 0 | 0 | 997 300 |
| Underhållsfond, kr | 4 573 069 | 0 | 35 632 | 4 608 702 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 5 570 369 | 0 | 35 632 | 5 606 002 |
| | | | | |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 8 080 706 | 175 501 | -35 632 | 8 220 574 |
| Årets resultat, kr | 175 501 | -175 501 | 986 386 | 986 386 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 8 256 207 | 0 | 950 754 | 9 206 960 |
| S:a eget kapital, kr | 13 826 576 | 0 | 986 386 | 14 812 962 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 305 000 kr samt ianspråktagande skett med 269 368 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 8 256 207 |
| Årets resultat, kr | 986 386 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -305 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 269 368 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 9 206 961 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 9 206 961 |
|------------------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 750 836 | 9 314 133 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 84 065 | 621 758 |
| Summa Rörelseintäkter | | 9 834 901 | 9 935 891 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -7 010 608 | -7 690 035 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -273 051 | -283 934 |
| Personalkostnader | Not 6 | -448 765 | -459 286 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -738 090 | -738 090 |
| Summa Rörelsekostnader | | -8 470 514 | -9 171 345 |
| Rörelseresultat | | 1 364 387 | 764 547 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 29 759 | 47 906 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -407 760 | -636 952 |
| Summa Finansiella poster | | -378 001 | -589 046 |
| Resultat efter finansiella poster | | 986 386 | 175 501 |
| Resultat före skatt | | 986 386 | 175 501 |
| Årets resultat | | 986 386 | 175 501 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 25 998 878 | 26 736 968 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 25 998 878 | 26 736 968 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 25 998 878 | 26 736 968 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 137 403 | 13 843 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 381 046 | 2 162 620 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 547 496 | 437 790 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 2 065 946 | 2 614 253 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 11 | 3 009 027 | 1 509 027 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 3 009 027 | 1 509 027 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 5 074 973 | 4 123 280 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Tillgångar | | 31 073 851 | 30 860 248 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 997 300 | 997 300 |
| Fond för yttre underhåll | 4 608 702 | 4 573 069 |
| Summa Bundet eget kapital | 5 606 002 | 5 570 369 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 8 220 574 | 8 080 706 |
| Årets resultat | 986 386 | 175 501 |
| Summa Fritt eget kapital | 9 206 960 | 8 256 207 |

Summa Eget kapital

14 812 961 **13 826 576**

Skulder

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 14 850 286 | 14 950 286 |
| Leverantörsskulder | | 94 361 | 638 910 |
| Skatteskulder | | 41 600 | 45 596 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 93 928 | 19 922 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 1 180 715 | 1 378 959 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 16 260 890 | 17 033 673 |

Summa Skulder

16 260 890 **17 033 673**

Summa Eget kapital och skulder

31 073 851 **30 860 248**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 364 387 | 764 547 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 738 090 | 738 090 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 738 090 | 738 090 |
| Erhållen ränta | 29 759 | 47 906 |
| Erlagd ränta | -419 376 | -660 554 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 712 860 | 889 989 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -244 184 | -172 619 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -661 167 | 76 251 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -905 351 | -96 368 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 807 509 | 793 621 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -100 000 | -137 500 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -100 000 | -137 500 |
| Årets kassaflöde | 707 509 | 656 121 |
| Likvida medel vid årets början | 3 671 519 | 3 015 399 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 379 028 | 3 671 519 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 314 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 8 076 864 | 8 076 864 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 798 236 | 388 508 |
| | Årsavgifter lokaler | 241 824 | 241 824 |
| | Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad | 13 526 | 6 221 |
| | Årsavgifter lokaler informationsöverföring | 4 800 | 4 800 |
| | Hyror lokaler | 222 531 | 216 060 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 222 732 | 223 476 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 35 559 | 0 |
| | Hyror övrigt | 49 140 | 48 732 |
| | Övriga primära intäkter | 95 177 | 112 360 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 9 760 389 | 9 318 845 |
| | Avgiftsbortfall | -6 | 0 |
| | Hysesbortfall | -9 547 | -4 712 |
| | <i>Summa</i> | -9 553 | -4 712 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 9 750 836 | 9 314 133 |

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och ett basutbud av TV-kanaler.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 76 242 | 161 742 |
| | Övriga sekundära intäkter | 7 823 | 460 016 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 84 065 | 621 758 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -791 579 | -791 392 |
| | Snö och halk-bekämpning | -12 750 | -14 152 |
| | Reparationer | -118 028 | -972 329 |
| | Planerat underhåll | -269 368 | 0 |
| | Försäkringsskador | -55 572 | -472 124 |
| | El | -828 328 | -851 788 |
| | Uppvärmning | -1 888 102 | -1 841 412 |
| | Vatten | -779 890 | -639 508 |
| | Sophämtning | -660 444 | -685 821 |
| | Fastighetsförsäkring | -289 202 | -264 387 |
| | Kabel-TV och bredband | -773 117 | -731 889 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -428 154 | -397 640 |
| | Övriga driftkostnader | -116 075 | -27 594 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -7 010 608 | -7 690 035 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyrer, arrenden och leasing | -600 | -600 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -45 565 | -68 275 |
| | Administrationskostnader | -105 611 | -111 787 |
| | Revisionsarvode inkl. Revisionsnära rådgivning | -37 375 | -36 375 |
| | Föreningsverksamhet | -6 431 | -22 651 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -77 469 | -44 246 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -273 051 | -283 934 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | 0 | -8 596 |
| | Övriga arvoden | -363 058 | -371 934 |
| | Sociala avgifter | -85 707 | -78 756 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -448 765 | -459 286 |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 834 | 467 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 28 924 | 47 439 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 29 759 | 47 906 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -407 138 | -636 601 |
| | Övriga räntekostnader | -622 | -351 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -407 760 | -636 952 |
| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 47 504 177 | 47 504 177 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 1 199 000 | 1 199 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 932 590 | 932 590 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 49 635 767 | 49 635 767 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -22 898 800 | -22 160 709 |
| | Årets avskrivningar | -738 090 | -738 090 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -23 636 890 | -22 898 800 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 25 998 878 | 26 736 968 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 135 000 000 | 132 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 316 000 | 2 807 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 49 000 000 | 64 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 399 000 | 1 586 000 |
| | <i>Summa</i> | 188 715 000 | 200 393 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 45 030 000 | 45 030 000 |
| | Varav i eget förvar | -22 495 000 | -20 895 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 22 535 000 | 24 135 000 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 547 496 | 437 790 |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 547 496 | 437 790 |

Not 11 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| SBAB | 3 009 027 | 1 509 027 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | 3 009 027 | 1 509 027 |

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea | 2,33% | 2026-02-19 | 9 925 286 | 50 000 |
| Nordea | 2,54% | 2026-06-10 | 4 925 000 | 50 000 |
| | | | 14 850 286 | 100 000 |

| | |
|---|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 14 850 286 |
| Kortfristig del | 14 850 286 |

Not 13 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Momsskuld | 6 553 | 339 |
| Källskatt | 56 607 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 30 768 | 19 583 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 93 928 | 19 922 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 754 655 | 734 986 |
| Upplupna räntekostnader | 35 256 | 46 872 |
| Övriga upplupna kostnader | 390 804 | 597 101 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 180 715 | 1 378 959 |

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-05-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kopparstaven
org.nr 713200-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

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 på 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2025.

Övrig upplysning

Styrelsen ansvarar för att lämna årsredovisningen till revisorn senast sex veckor före den ordinarie stämma där årsredovisningen ska behandlas och lämna de upplysningar i övrigt som revisorn begär. Jag har erhållit utkast till årsredovisningen för räkenskapsåret 2025 i lagstadgad- och stadgeenlig tid. Jag har dock inte erhållit en av styrelsen underskriven årsredovisning i sådan tid att det varit möjligt för mig att avsluta revisionen så att årsredovisning och revisionsberättelse funnits tillgängliga i lagstadgad och stadgeenlig tid inför årsstämman som har att behandla årsredovisningen för räkenskapsåret 2025

Kungsängen, den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kopparstaven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 20:48:15



Bengt Ernfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 15:28:46



Rasmus Bruhn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 21:14:11



Kristina Odelstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 19:28:56



Anna Remröd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 19:00:23



Matz Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 07:10:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kopparstaven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Matz Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 07:12:43



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.