

Årsredovisning

Brf Kopparslagaren
Org nr: 7696364624

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kopparslagaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder för boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 20210927. Nuvarande ekonomiska plan registrades 20220823 och nuvarande stadgar registrerades 20220103.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a.högre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 111% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 111% till 113%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 250 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -306 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gotland Visby Kopparslagaren 1 på Gotland. På fastigheten finns 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021-2023. Fastighetens adress är Terra Novavägen 22-175 (jämna nummer) i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	30
4 rum och kök	26

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Parkeringsplatser	78
Total tomtarea	16 045 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 252 m ²
Årets taxeringsvärde	112 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Friberg	Ordförande	2026
Janec Nilsson	Ledamot	2026
Anna-Lena Engström	Ledamot	2026
Per-Rune Bendelin	Ledamot	2026
Benjamin Ljungberg	Ledamot	2026
Josefin Hägring	Ledamot	2026
Juliette Karlsson Fredman	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Gillström Adolfsson	Suppleant	2026
Mats Hansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland A B	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Eric Folebo Lundberg		2026
Ingela Jakobsson		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% från 2026-04-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 914 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 3 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023
Nettoomsättning*	5 631	5 619	1 914
Rörelsens intäkter	5 632	5 633	-
Resultat efter finansiella poster*	-2 556	-2 027	-35 322
Resultat exkl avskrivningar	-306	223	-
Balansomslutning	245 099	251 182	-
Årets kassaflöde	-19	805	-
Soliditet %*	70	68	-68
Likviditet %	113	111	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	90,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 020	1 018	315
Driftkostnader kr/kvm	514	354	-
Energikostnad kr/kvm*	363	297	79
Underhållsfond kr/kvm	80	40	-
Sparande kr/kvm*	-58	42	61
Ränta kr/kvm	582	651	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 519	13 519	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 519	13 519	-
Räntekänslighet %*	13,3	14,3	20,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en större förlust under året som har uppkommit genom en del engångskostnader i samband med uppstart, samt genom föreningens avskrivningar. Föreningen budgeterar även med förlust framåt beroende på avskrivningar på fastigheten. Styrelsens bedömning är dock att föreningen har en hållbar ekonomi och planerat kassaflöde för att klara sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 033 440	210 000	-281 582	-2 026 859
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 026 859	2 026 859
Reservering underhållsfond		210 000	-210 000	
Årets resultat				-2 556 311
Vid årets slut	175 033 440	420 000	-2 518 441	-2 556 311

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 308 441
Årets resultat	-2 556 311
Årets fondreservering	-210 000
Summa	-5 074 752

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 074 752**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 630 863	5 619 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	894	13 363
Summa		5 631 757	5 632 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 699 631	-1 861 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 943	-128 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 249 919	-2 249 919
Summa rörelsekostnader		-5 120 493	-4 239 841
Rörelseresultat		511 265	1 392 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 067 576	-3 419 815
Summa finansiella poster		-3 067 576	-3 419 815
Resultat efter finansiella poster		-2 556 311	-2 026 859
Årets resultat		-2 556 311	-2 026 859



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	240 858 615	243 108 534
Summa materiella anläggningstillgångar		240 858 615	243 108 534
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		240 908 615	243 158 534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	30 314
Övriga fordringar		2 654 905	6 515 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	159 488	82 106
Summa kortfristiga fordringar		2 814 393	6 628 077
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 376 300	1 395 674
Summa kassa och bank		1 376 300	1 395 674
Summa omsättningstillgångar		4 190 693	8 023 751
Summa tillgångar		245 099 308	251 182 285



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	175 033 440	175 033 440
Fond för yttre underhåll	420 000	210 000
Summa bundet eget kapital	175 453 440	175 243 440
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 518 441	-281 582
Årets resultat	-2 556 311	-2 026 859
Summa fritt eget kapital	-5 074 752	-2 308 441
Summa eget kapital	170 378 688	172 935 000
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	53 500 000
Summa långfristiga skulder	53 500 000	71 000 000
Kortfristiga skulder		
Nästa års omsättning av lån kortfristigt del	Not 12	17 500 000
Förskott från kunder		0
Leverantörsskulder		247 602
Skatteskulder		0
Övriga skulder		2 021 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 451 949
Summa kortfristiga skulder	21 220 620	7 247 287
Summa eget kapital och skulder	245 099 308	251 182 285



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	511 265	1 392 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 249 919	2 249 919
	2 761 184	3 642 874
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-3 067 576	-3 419 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-306 392	223 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 813 684	6 352 468
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-3 526 667	825 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 375	7 400 926
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	226 871
Amortering av lån	0	-6 822 991
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-6 596 120
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-19 374	804 806
Likvida medel vid årets början	1 395 674	590 866
Likvida medel vid årets slut	1 376 300	1 395 674
Kassa och Bank BR	1 376 300	1 395 674



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt
Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över förbrukning av tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnader

15-160

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 160 år
- Installationer, värme, VA 25-55 år
- Inre ytskikt 15-30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-55 år
- Installationer, 15 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 811 658	4 879 244
Hyror, förråd	54 000	26 250
Hyror, p-platser	211 027	234 812
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-750	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-750	0
Elavgifter	378 377	468 135
Kabel-tv-avgifter	168 168	0
Övriga ersättningar	9 133	10 993
Summa nettoomsättning	5 630 863	5 619 434

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	894	0
Försäkringsersättningar	0	13 363
Summa övriga rörelseintäkter	894	13 363

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-29 397	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-175 464	0
Försäkringspremier	-84 381	-80 577
Kabel- och digital-TV	-186 523	0
Statuskontroll	-1 206	0
Förbrukningsinventarier	-32 131	-374
Vatten	-600 965	-480 202
Fastighetsel	-630 482	-468 101
Uppvärmning	-676 501	-611 236
Sophantering och återvinning	-170 889	-122 751
Förvaltningsarvode drift	-111 692	-98 590
Summa driftskostnader	-2 699 631	-1 861 832



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-155 267	-75 442
Lokalkostnader	-1 200	0
IT-kostnader	25 062	-7 323
Arvode, yrkesrevisor	-19 913	-18 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 528	0
Representation	-3 170	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 080	0
Konsultarvoden	0	-9 332
Bankkostnader	-5 847	-6 212
Övriga externa kostnader	0	-10 932
Summa övriga externa kostnader	-170 943	-128 091

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 249 919	-2 249 919
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 249 919	-2 249 919

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 058 806	-3 418 799
Övriga räntekostnader	-8 770	-833
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 067 576	-3 419 632



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	223 015 206	223 015 206
Mark	22 718 234	22 718 234
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	245 733 440	245 773 440
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 624 906	-374 987
	-2 624 906	-374 987
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 249 919	-2 249 919
	-2 249 919	-2 249 919
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 874 825	-2 624 906
Restvärde enligt plan vid årets slut	240 858 615	243 108 534
Varav		
Byggnader	218 140 381	220 390 300
Mark	22 718 234	22 718 234
Totalt taxeringsvärde	112 800 000	96 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>103 000 00</i>	<i>87 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	50 000	50 000
Summa andelar i koncernföretag	50 000	50 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	45 897
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 387	0
Förutbetald elavgift	79 101	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	36 209
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 488	82 106



Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	20 052	1 395 674
Transaktionskonto	1 356 248	0
Summa kassa och bank	1 376 300	1 395 674

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	71 000 000	71 000 000
Nästa års omsättning lån kortfristig del	-17 500 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	53 500 000	71 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,60%	2026-10-28	17 500 000,00	17 500 000,00	0,00	17 500 000,00
SEB	3,96%	2027-03-28	18 000 000,00	18 000 000,00	0,00	18 000 000,00
SEB	3,96%	2027-03-28	18 000 000,00	18 000 000,00	0,00	18 000 000,00
SEB	2,74%	2028-10-28	17 500 000,00	17 500 000,00	0,00	17 500 000,00
Summa			0,00	71 000 000,00	0,00	71 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Seb lån om 17 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	737 833	746 500
Upplupna elkostnader	55 311	0
Upplupna vattenavgifter	140 572	0
Upplupna värmekostnader	84 456	0
Upplupna kostnader för renhållning	38 016	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 697	135 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 470	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	390 595	417 936
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 451 949	1 299 518

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-28

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Claes Friberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per-Rune Bendelin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Benjamin Ljungberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Josefin Hägring,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Janec Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna-Lena Engström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Juliette Karlsson Fredman

Min revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB





Verification

Document ID 09222115557580987948

Document

Årsredovisning - 2025 Kopparslagaren
Main document
19 pages
Initiated on 2026-06-15 12:07:34 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)
Olsson Karivainio (MOK)
Finalised on 2026-06-15 15:04:38 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)
Riksbyggen
[Redacted]

Signatories

Anna-Lena Engström (AE) Identified by Swedish BankID as "Eva Anna-Lena Engström" [Redacted] Signed 2026-06-15 12:53:00 CEST (+0200)	Benjamin Ljungberg (BL) [Redacted] Signed 2026-06-15 14:13:04 CEST (+0200)
Claes Friberg (CF) [Redacted] Signed 2026-06-15 13:40:41 CEST (+0200)	Janec Nilsson (JN) [Redacted] Signed 2026-06-15 12:36:08 CEST (+0200)
Josefin Hägring (JH) [Redacted] Signed 2026-06-15 12:28:34 CEST (+0200)	Per-Rune Bendelin (PB) [Redacted] Signed 2026-06-15 12:19:14 CEST (+0200)
Roger Mirchandani (RM) [Redacted] Signed 2026-06-15 15:04:38 CEST (+0200)	Juliette Karlsson Fredman (JKF) [Redacted]  The name returned by Swedish BankID was "Juliette Anna Karlsson Fredman" Signed 2026-06-15 14:01:16 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557580987948

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kopparslagaren

Org.nr 769636-4624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kopparslagaren 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till 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 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 revisionssed 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 revisionssed 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, 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.

Visby

Roger Michandani
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557580530285

Document

RB Kopparslagaren rev ber 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-06-10 07:27:29 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-06-15 15:04:01 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

[REDACTED]

Signatories

Roger Mirchandani (RM)

[REDACTED]

Signed 2026-06-15 15:04:01 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

