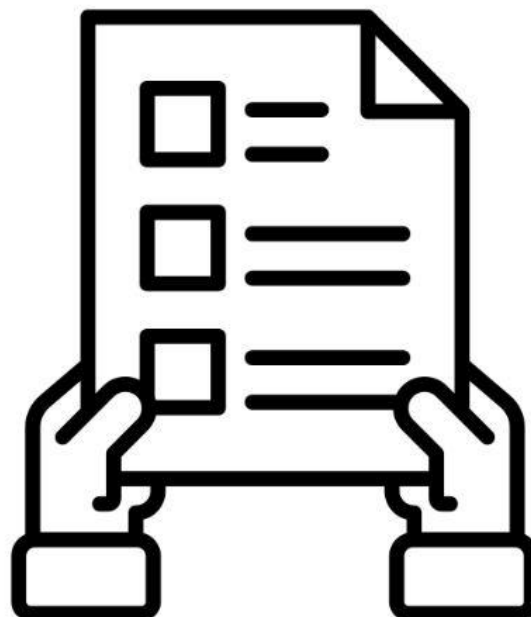
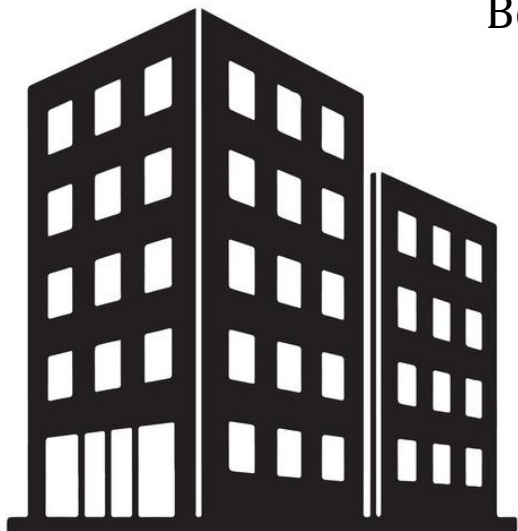


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Södra Kopparmora
769636-7536



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Kopparmora får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-21.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Värmdö Småris 2:4-2:9	2019	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg och Partners.

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

Fastighetens taxeringsvärde: 42 944 000 kr, varav byggnadsvärde 29 750 000 kr.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020

Värdeåret är 2019

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 016 kvm. Byggnadernas totalyta är 2016 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patricio Romero	Ordförande
Marie EK	Ledamot
Emil Meiton	Ledamot
Louise Torebring	Suppleant

Styrelsen

Ordförande Patricio Romero
Ledamot Marie EK
Ledamot Emil Meiton
Suppleant Louise Torebring

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anders von Scheele, Rävissor AB

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Under 2025-2026 har styrelsen arbetat med att ta fram en underhållsplan. Den är framtagna tillsammans med vår förvaltare Storholmen enligt nya regelverket K3.

Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Avtal med leverantörer

Snöröjning	Teus Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Revision	Rävissor AB, Anders von Scheele

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Kopparmoras samfällighet. Samfälligheten förvaltar området vägar, parkeringar, badplats samt båtklubb.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande underhålls- och åtgärdsarbeten genomförts:

Förbättringsmålning av parhusens fasader (sista garantiåtgärd från husleverantören Vårgårda Hus)

Förbättringsmålning av attefallshus

Grusning av gångar och uppfarter som skadats.

Trädfällning efter storm

Under året har två försäkringsärenden hanterats, med en total kostnad om cirka 60 000 kr.

Styrelsen har under 2025–2026 arbetat intensivt med föreningens budget och långsiktiga ekonomiska planering. Syftet har varit att säkerställa en stabil och hållbar ekonomi både på kort och lång sikt.

Information om lån

SEB. Lån 1 om belopp 7 556 666 till en ränta på 2,80%. Till och med 2026-12-28.

SEB. Lån 2 om belopp 7 556 666 till en ränta på 2,97%. Till och med 2028-12-28.

SEB. Lån om belopp 7 566 668 till en ränta på 2,88%. Till och med 2028-04-28.

Föreningens belåningsgrad uppgår till 11 260 kr per kvm. För en relativt ny bostadsrättsförening bedöms detta vara en god nivå. I jämförelse med andra nyproducerade bostadsrättsföreningar i området ligger belåningsgraden normalt i intervallet 10 000–15 000 kr per kvm.

Medlemsinformation

Medlemsinformation Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under var 4 avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i

föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse. Det har ni koll på - 2 st överlåtelser skedde under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 429	1 549	977	925
Resultat efter finansiella poster	-462	-134	-582	-561
Soliditet (%)	67,7	67,9	67,9	68,1
Yttre fond, kr	120 000	120 000	90 000	60 000
Taxeringsvärde, kr	42 944 000	32 256 000	32 256 000	32 256 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	764	484	437
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,0	99,0	100,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	11 260	11 260	11 260	11 260
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	11 260	11 260	11 260	11 260
Sparande per kvm totalyta (kr/kvm)	52	178	-44	-34
Energikostnad per kvm totalyta (kr/kvm)	72	79	68	36
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	2	2
Räntekänslighet (%)	16,0	14,7	23,3	0,0

Ytuppgifter 241231: 2 016 kvm bostadsrättsyta.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital / total 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 och 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 bibehållas kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Totalyta - Bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även boyta).

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett systematiskt underskott. Underskottet påverkas av föreningens avskrivningar, avskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 000 000	7 650 000	90 000	-4 093 055	-134 483	48 512 462
Avsättning till yttre UH-fond			30 000	-30 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-134 483	134 483	0
Årets resultat					-462 034	-462 034
Belopp vid årets utgång	45 000 000	7 650 000	120 000	-4 257 538	-462 034	48 050 428

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-4 257 538
Årets resultat	-462 034
	-4 719 572

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i ny räkning överföres	-5 219 572
	-4 719 572

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 673 754	1 555 669
Summa rörelseintäkter		1 673 754	1 555 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-791 206	-341 541
Övriga externa kostnader	4	-148 897	-120 358
Personalkostnader	5	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 921	-492 921
Summa rörelsekostnader		-1 511 876	-1 033 672
Rörelseresultat		161 878	521 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		943	1 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 855	-658 200
Summa finansiella poster		-623 912	-656 480
Resultat efter finansiella poster		-462 034	-134 483
Resultat före skatt		-462 034	-134 483
Årets resultat		-462 034	-134 483

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 527 517	71 020 438
Summa materiella anläggningstillgångar		70 527 517	71 020 438
Summa anläggningstillgångar		70 527 517	71 020 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 088
Övriga fordringar	7	13 360	13 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 230	9 565
Summa kortfristiga fordringar		27 590	25 856
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		449 186	444 697
Summa kassa och bank		449 186	444 697
Summa omsättningstillgångar		476 776	470 553
SUMMA TILLGÅNGAR		71 004 293	71 490 991

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 650 000	52 650 000
Fond för yttre underhåll		120 000	90 000
Summa bundet eget kapital		52 770 000	52 740 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 257 538	-4 093 055
Årets resultat		-462 034	-134 483
Summa fritt eget kapital		-4 719 572	-4 227 538
Summa eget kapital		48 050 428	48 512 462
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	15 133 332	15 133 332
Summa långfristiga skulder		15 133 332	15 133 332
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 566 668	7 566 668
Leverantörsskulder		36 460	75 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	217 405	203 430
Summa kortfristiga skulder		7 820 533	7 845 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 004 293	71 490 991

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		161 878	521 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		492 921	492 921
Erhållen ränta		943	1 720
Erlagd ränta		-621 393	-659 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 349	357 305
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 088	-3 088
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 822	-9 832
Förändring av leverantörsskulder		-38 639	-35 582
Förändring av kortfristiga skulder		10 512	45 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 488	354 725
Årets kassaflöde		4 488	354 725
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		444 697	89 973
Likvida medel vid årets slut		449 185	444 698

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Södra Kopparmora har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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%
---------	----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar gör i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med 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	1 192 032	1 492 168
Vatten	120 024	48 809
Renhållning/drift	110 160	0
Pantsättningsavgift	3 528	0
Överlåtelseavgift	2 940	5 732
Övriga rörelseintäkter	165	2 703
Försäkringsersättning	244 906	6 256
	1 673 755	1 555 668

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	6 813	30 050
Reparationer	324 208	17 299
Planerat underhåll	74 938	0
Vatten och avlopp	144 420	159 920
Sophämtning och renhållning	78 930	49 640
Fastighetsförsäkring	46 679	48 632
Samfällighetsavgifter	99 768	36 000
Marskötsel	15 450	0
	791 206	341 541

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Inkassokostnader	373	471
Revisionsarvoden	27 500	25 000
Föreningskostnader	1 773	12 250
Förvaltningsarvode enl. avtal	31 752	40 541
Överlåtelsekostnader	3 712	7 202
Pantsättningskostnader	8 146	0
Konsultkostnader	6 676	0
Bostadsrätterna Sverige	8 530	0
Administration	60 436	34 893
	148 898	120 357

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
	78 852	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 992 126	72 992 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 992 126	72 992 126
Ingående avskrivningar	-1 971 688	-1 478 767
Årets avskrivningar	-492 921	-492 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 464 609	-1 971 688
Utgående redovisat värde	70 527 517	71 020 438
Taxeringsvärden byggnader	29 750 000	29 750 000
Taxeringsvärden mark	13 194 000	13 194 000
	42 944 000	42 944 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 360	13 203
	13 360	13 203

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,80	2026-12-28	7 566 666	7 566 666
SEB	2,97	2028-12-28	7 566 666	7 566 666
SEB	2,88	2028-04-28	7 566 668	7 566 668
			22 700 000	22 700 000

Kortfristig del av långfristig skuld	7 566 666	15 133 332
--------------------------------------	-----------	------------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 700 000 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 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 700 000	22 700 000
	22 700 000	22 700 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	27 271	23 809
Upplupna arvoden	60 000	60 000
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbetalda hyror/avgifter	111 282	100 770
	217 405	203 431

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patricio Romero
Ordförande

Marie Ek
Ledamot

Emil Meiton
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders von Scheele
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMIL MEITON

Styrelseledamot

Serienummer: b71438803d8c1a[...]40a5e6d8bb3ec

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-29 14:33:54 UTC



PATRICIO ALEJANDRO ROMERO

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Södra Kopparmorarna

Serienummer: 6cb37f65b95a0d[...]940487f37ec34

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-29 14:34:09 UTC



Marie Elisabeth Ek

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Södra Kopparmora

Serienummer: ed13825ec39eb8[...]ce9cf871d5eec

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-04-29 14:40:40 UTC



ANDERS VON SCHÉELE

Extern Revisor

På uppdrag av: Råvisor

Serienummer: c66563a78071ee[...]a50fbe5476b98

IP: 83.140.xxx.xxx

2026-04-29 16:03:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.