







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Koppartackan

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koppartackan med säte i Järfälla org.nr. 713200-0469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 6:161	1959-07-01	1961
Kallhäll 6:167	1959-07-01	1961
Kallhäll 6:168	1959-07-01	1961
Kallhäll 6:169	1959-07-01	1961
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
117	förråd	1 450
7	lokaler (hyresrätt)	197
304	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 932
31	garageplatser	599
Totalt 459 objekt		**21 178**

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 112 st 2 rok, 128 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:8	G:A	717902-7961	45,85 %	Parkeringsplats, Laddstolpar för el- och hybridbilar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Åke Ferngren	Ordförande	2025-05-22	
Per-Åke Ferngren	Ledamot	2024-05-23	
Ethel Bengtsson	Ordförande	2021-06-17	2025-05-22
Per Arreman	Ledamot	2018-05-22	
Johnny Wikner	Ledamot	2021-06-17	
Ann-Christine Sandström	Ledamot	2012-05-24	
Simon Törnvall	Ledamot	2025-05-22	
Mojtaba Fayazi	Ledamot	2025-05-22	
Mojtaba Fayazi	Suppleant	2024-05-23	2025-05-22
Lilian Karlsson	Suppleant	2024-05-23	
Ildiko Agapescu	Suppleant	2025-05-22	
Neven Radulovic	Suppleant	2025-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Åke Ferngren, Johnny Wikner, Ann-Christine Sandström, Per Arreman, Lilian Karlsson, Ildiko Agapescu, Neven Radulovic.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Åke Ferngren, Ethel Bengtsson, Per Arreman, Johnny Wikner, Ann-Christine Sandström, Simon Törnvall och Mojtaba Fayazi.

Revisorer har varit: Louise Elfvengren vald av föreningen samt Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB vald av årsstämman.

Valberedning har varit: Madeleine Tollstedt (sammankallande), Mikael Johansson samt Alireza Nikinoushari, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 3% år 2025 och ska höjas med 5% från den 1/1-2026.

Föreningen har en aktuell 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 2025-05-05.

Förvaltning

Fastighetsadress
Kopparvägen 43–65

Förvaltning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal med HSB Stockholm Uppsagt november 2025
Förvaltare har varit Mehmet Arslan.
Administrativ förvaltning har enligt avtal med HSB Stockholm Uppsagt november 2025
Trappstädning har enligt avtal med Söder om Söder.
Markskötsel har enligt avtal med Malms Trädgårdsanläggningar.
Rengöring sopkasunerna har enligt avtal med Lövhagen.
Hissarna enligt serviceavtal med Kone.
Serviceavtal för automatik fjärrvärmecentral med Schneider Electric.
Serviceavtal för maskiner i tvättstugor med HSB Stockholm.
Avtal med HSB Stockholm avseende systematisk brandskyddskontroll.
Serviceavtal med Hald & Tesch, rökluckor i trapphus.
Avtal HSB Värmland Energi. Uppsagt december 2025
Låneförvaltnings avtal, HSB Stockholm. Uppsagt hösten 2025
RCO Passersystem service avtal, Säkra Fastigheter.

Årlig besiktning
Alla hissar har besiktigats i samband från Kone.

Överlåtelser
Av föreningens 304 bostadslägenheter har 16 st. överlåtits under året.

Medlemsfrågor
Föreningens hemsida har löpande uppdaterats med information.
Information har satts upp på anslagstavlor i portar kvartalsvis eller vid behov.

Miljö
Källsortering av plast, metall, el-avfall sker i soprum öppet vart 14:e dag info port/hemsidan
(garage mellan Kopparvägen 49 - 51)
Mobil sopbil för grovsopor, samma tider och plats som ovan.

Representation
I Kopparstadens Parkeringssamfällighet har Johnny Wikner varit ordinarie ledamot och Per Arreman supplean

Följande större åtgärder genomförts:
2017 Ny belysning baksida Kv 55 - 65
2018-2019 Stambyte /Eskilstuna byggtjänst
2018-2019 Hissbyte /Kone
201909 Byte belysning källare och vindar /JP Technologies
201909-12 OVK, kanalrensning, rengöring /CM Ventilation
201909-12 Byte takfläktar /CM Ventilation
202010 Målning entréer och källargångar
2020-2021 Takbyte /RR-tak
2021-2022 Byte av passersystem till RCO samt digital tvättstugebokning /Säkra fastigheter
2021 Byte av vindsdörrar (utom port 51 & 53) /Team Guard
2022 Bytt 2 sopkasuner till matavfallskasun /Lövhagens
2022 Monterat gallergrindar till källartrappor /Scherman smide
2022 Iordningsställande av baksidan Kv 49-51 /Malms
2023 Byte av DUC (Data i Under Centralen)

2024 Skyddsrums besiktning / Skyddsrumsspecialisten Sthlm AB
2024 Ordningställt skyddsrummet i port 43. Uppfyller nu MSB krav.
2024 2st tvättmaskiner samt 5st torktumlare har bytts ut.
2024 Inköp av kyl o frys till Koppargrottan (samlingslokal).
2025 Ordningsställt skydsrummet i port 53. Uppfyller nu MSB Krav.
2025 Byte 1 st tvättmaskin stora tvättstugan Kopparvägen 57-59
2025 Byte rökluckor trapphus

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår
Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgift 5% from 2026.01.01

Planerade underhåll och investeringar

Kommande aktiviteter
Under 2026:
o Löpande underhåll

Underhållsplan
Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar beskrivs i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Byte av sopkausuner 4 st
Målning/byte av fönsterbleck
2026 OVK samt rensning av kanaler
Byte av RBO batterier i hissar
Automatiska dörröppnare
Byte av pumpar & värmeväxlare i undercentralen
Byte av radiatorer i lgh och allmänna utrymmen
Målning av trapphus

Styrelsens kommentarer
Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

OBS!
En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt. Uppträder i våra allmänna utrymmen, trapphus - källare - tvättstugor mm med varsamhet så att inte onormalt slitage och onödiga skador uppstår. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Arbetsuppgifter som löses av styrelsen
o Fastighetsfrågor
o Bokning och tillsyn av lokaler för uthyrning
o Administration av låssystemet
o Beviljar medlemskap vid lägenhetsbyte
o Bevilja andrahandsuthyrning
o Besvara frågor från medlemmar bl.a. via mejl
o Uppdatera hemsidan,
o Info blad
o Utlämning av parkeringstillstånd

o Finnas vid grovsoprummet varannan vecka då även styrelselokalen är bemannad så medlemmar kan ställa frågor mm

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 384 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 383.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	178	204	218	241	300
Skuldsättning, kr/kvm	6 728	7 303	7 613	7 419	7 754
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 527	7 624	7 933	0	0
Räntekänslighet, %	9	8	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	258	262	284	193	176
Årsavgifter, kr/kvm	943	945	818	818	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	95	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	888	951	960	812	845
Nettoomsättning, tkr	18 777	18 789	17 984	17 407	18 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	-822	-308	-69	-482	1 165
Soliditet, %	17	18	17	17	17

Årsavgifter, kr/kvm är beräknad utan IMD.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 766 046 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 178 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 763 227	0	0	1 763 227
Underhållsfond, kr	10 742 108	0	-155 052	10 587 056
S:a bundet eget kapital, kr	**12 505 335**	**0**	**-155 052**	**12 350 283**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 163 846	-307 769	155 052	19 011 129
Årets resultat, kr	-307 769	307 769	-821 808	-821 808
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**18 856 077**	**0**	**-666 756**	**18 189 321**
S:a eget kapital, kr	**31 361 412**	**0**	**-821 808**	**30 539 604**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 155 052 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	18 856 077
Årets resultat, kr	-821 808
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 052
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**18 189 321**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**18 189 321**

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	18 777 424	18 789 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 986	0
Summa Rörelseintäkter		**18 815 410**	**18 789 307**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 388 288	-10 742 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 415	-370 867
Personalkostnader	Not 6	-368 305	-379 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 432 232	-4 337 803
Summa Rörelsekostnader		**-16 421 239**	**-15 831 011**
Rörelseresultat		**2 394 171**	**2 958 296**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	92 358	162 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 308 337	-3 428 729
Summa Finansiella poster		**-3 215 979**	**-3 266 065**
Resultat efter finansiella poster		**-821 808**	**-307 769**
Resultat före skatt		**-821 808**	**-307 769**
Årets resultat		**-821 808**	**-307 769**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	164 586 341	168 308 158
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 525 030	1 286 697
Summa Materiella anläggningstillgångar		**166 111 371**	**169 594 855**
Summa Anläggningstillgångar		**166 111 371**	**169 594 855**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-2 678	1 642
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 137 924	3 385 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	709 849	616 633
Summa Kortfristiga fordringar		**4 845 095**	**4 003 308**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 547 498	5 520 291
Summa Kassa och bank		**5 547 498**	**5 520 291**
Summa Omsättningstillgångar		**10 392 593**	**9 523 599**
Summa Tillgångar		**176 503 965**	**179 118 454**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 763 227	1 763 227
Fond för yttre underhåll		10 587 056	10 742 108
Summa Bundet eget kapital		**12 350 283**	**12 505 335**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 011 129	19 163 846
Årets resultat		-821 808	-307 769
Summa Fritt eget kapital		**18 189 322**	**18 856 077**
Summa Eget kapital		**30 539 604**	**31 361 412**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	62 687 500	55 000 000
Summa Långfristiga skulder		**62 687 500**	**55 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	79 804 640	89 342 140
Leverantörsskulder		805 174	786 422
Skatteskulder		51 110	48 366
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	83 375	75 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 532 561	2 504 940
Summa Kortfristiga skulder		**83 276 860**	**92 757 042**
Summa Skulder		**145 964 360**	**147 757 042**
Summa Eget kapital och skulder		**176 503 965**	**179 118 454**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 394 171	2 958 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 432 232	4 337 803
Utrangeringar	194 047	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 626 279**	**4 337 803**
Erhållen ränta	2 928	162 664
Erlagd ränta	-3 206 693	-3 485 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 816 684**	**3 973 425**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 312	420 841
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-44 326	-555 244
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-50 638**	**-134 403**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 766 046**	**3 839 022**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-948 748	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-948 748**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 850 000	-5 850 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 850 000**	**-5 850 000**
Årets kassaflöde	**967 298**	**-2 010 978**
Likvida medel vid årets början	**8 903 986**	**10 914 964**
Likvida medel vid årets slut	**9 677 237**	**8 903 986**

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	37 271 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 737 564	16 250 040
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 077 811	1 647 454
	Hyror lokaler	485 410	424 691
	Hyror garage och parkeringsplatser	208 128	210 231
	Hyror förbrukningsbaserad	45 187	0
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	120 159	190 037
	Övriga primära intäkter	127 076	160 940
	Summa Bruttoomsättning	**18 801 335**	**18 883 393**
	Avgiftsbortfall	0	-179
	Hyresbortfall	-23 911	-93 907
	Summa	**-23 911**	**-94 086**
	Summa Nettoomsättning	**18 777 424**	**18 789 307**

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	37 986	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**37 986**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 875 760	-2 527 217
	Snö och halk-bekämpning	-143 029	-172 950
	Reparationer	-941 865	-1 084 453
	Planerat underhåll	-155 052	0
	Försäkringsskador	-21 413	-62 243
	El	-1 678 021	-1 557 204
	Uppvärmning	-2 688 757	-2 759 614
	Vatten	-1 087 900	-863 947
	Sophämtning	-512 689	-448 535
	Fastighetsförsäkring	-385 110	-373 533
	Kabel-TV och bredband	-281 239	-275 211
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-599 834	-556 660
	Övriga driftkostnader	-17 620	-61 147
	Summa Driftskostnader	**-11 388 288**	**-10 742 714**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 986	-53 590
	Administrationskostnader	-59 231	-135 526
	Extern revision	-44 250	-37 875
	Föreningsverksamhet	-19 524	-11 835
	Övriga förvaltningskostnader	-76 424	-132 041
	Summa Övriga externa kostnader	**-232 415**	**-370 867**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-2 225	-2 225
	Övriga arvoden	-307 496	-320 144
	Sociala avgifter	-58 584	-57 258
	Summa Personalkostnader	**-368 305**	**-379 627**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 508	2 363
	Ränteintäkter placeringar	0	59 082
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	90 850	101 220
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**92 358**	**162 664**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 307 565	-3 428 447
	Övriga räntekostnader	-772	-282
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 308 337**	**-3 428 729**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	231 613 391	231 613 391
	Ingående anskaffningsvärde mark	170 000	170 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 781 056	2 781 056
	Årets investeringar	527 916	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**235 092 363**	**234 564 447**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-66 256 289	-62 026 461
	Årets avskrivningar	-4 249 733	-4 229 828
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-70 506 022**	**-66 256 289**
	Utgående redovisat värde	**164 586 341**	**168 308 158**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	215 000 000	209 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 412 000	3 500 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 307 000	2 614 000
Summa	**290 719 000**	**309 114 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	165 812 500	165 812 500
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**165 812 500**	**165 812 500**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	2 265 915	2 265 915
	Årets investeringar	420 831	0
	Årets försäljning/utrangering	-194 047	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**2 492 699**	**2 265 915**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-979 217	-871 243
	Årets avskrivningar	-182 499	-107 975
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	194 047	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-967 669**	**-979 217**
	Utgående redovisat värde	**1 525 030**	**1 286 697**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 129 739	3 383 695
	Övriga fordringar	8 185	1 338
	Summa Övriga fordringar	**4 137 924**	**3 385 033**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	89 431	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	620 418	616 633
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**709 849**	**616 633**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	5 517 175	5 498 627
	Handelsbanken	30 323	21 664
	Summa Kassa och bank	**5 547 498**	**5 520 291**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,73%	2026-09-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	1,51%	2027-03-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,56%	2026-03-03	8 287 500	0
Stadshypotek AB	3,50%	2028-06-01	19 537 500	1 850 000
Stadshypotek AB	3,13%	2029-03-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	2,19%	2026-03-30	17 000 000	0
Stadshypotek AB	2,52%	2026-03-02	18 417 140	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-10-30	19 250 000	0
			142 492 140	**1 850 000**

Långfristig del	62 687 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 850 000
Lån som ska konverteras inom ett år	77 954 640
Kortfristig del	79 804 640
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 850 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,73%	2026-09-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	1,51%	2027-03-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,56%	2026-03-03	8 287 500	0
Stadshypotek AB	3,50%	2028-06-01	19 537 500	1 850 000
Stadshypotek AB	3,13%	2029-03-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	2,19%	2026-03-30	17 000 000	0
Stadshypotek AB	2,52%	2026-03-02	18 417 140	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-10-30	19 250 000	0
			142 492 140	**1 850 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 850 000
Lån som ska konverteras inom ett år	77 954 640
Kortfristig del	79 804 640

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	4 500	4 500
	Momsskuld	7 771	453
	Källskatt	49 686	48 803
	Övriga kortfristiga skulder	21 418	21 418
	Summa Övriga skulder	**83 375**	**75 174**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 598 930	1 531 933
	Upplupna räntekostnader	359 319	257 675
	Övriga upplupna kostnader	574 312	715 332
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 532 561**	**2 504 940**

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-05.
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 Brf Koppartackan , org.nr. 713200-0469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Koppartackan för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Louise Elfvengren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Per-Åke Ferngren
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:49:42

Johnny Wikner
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:05:04

Mojtaba Fayazi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:37:12

Simon Törnvall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 22:43:08

Per Arreman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:26:38

Ann-Christine Sandström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:52:46

Louise Elfvengren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 23:47:33

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:38:05

Revisionsberättelse 2025

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

Louise Elfvengren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 23:48:31

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:38:15

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.