



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Koppartackan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koppartackan med säte i Järfälla org.nr. 713200-0469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2018-11-05.

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. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	197
304	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 932
31	garageplatser	599
Totalt 342 objekt		19 728

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.
Ethel Bengtsson	Ordförande	2021-06-17
Per Arreman	Ledamot	2018-05-22
Johnny Wikner	Ledamot	2021-06-17
Ann-Christine Sandström	Ledamot	2012-05-24
Jessica Pettersson	Ledamot	2019-05-28
Tobias Cronsell	Ledamot	2019-05-28
Bijan Heidari	Suppleant	2023-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ethel Bengtsson, Ann-Christine Sandström, Per Arreman.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ethel Bengtsson, Per Arreman, Johnny Wikner, Ann-Christine Sandström, Jessica Pettersson och Tobias Cronsell.

Revisorer har varit: Per-Åke Ferngren vald av föreningen, samt en revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sigrid Eriksson (sammanställande) och Mikael Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-09.

Förvaltning

Fastighetsadress
Kopparvägen 43–65

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal med HSB Stockholm

Förvaltare har varit Mehmet Arslan.

Administrativ förvaltning har enligt avtal med HSB Stockholm

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.

Årlig besiktning

Alla hissar har besiktigats i samband från Kone.

Överlåtelser

Av föreningens 304 bostadslägenheter har 35 st. överlåtit under året.

Medlemsfrågor

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

Uthyrningar

Fortsatt arbete med att justera upp hyrorna för förråds och affärslokaler samt garage.

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 Per Arreman suppleant och ledamot Johnny Wikner .

Följande större åtgärder genomförts:

201401 Månadsavgifter höjs med 2%
2014 Tvättning balkongfronter
2014 Forceringsventiler kök, byte tilluftdon ovan fönster
2014/2015 Renovering ytskikt tvättstugor
201511 Ny fasad- och portbelysning gatusida/JP Technologies
201509 Byte ytskikt gatusida /Malms
201607 Målning yttertak /Truta
2017 Ny belysning baksida Kv 55 - 65
2018-2019 Stambyte /Eskilstuna byggjänst
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)
2023 Byte av torktumlare, Kopparvägen 57-59

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgift 5% under 2024.
Elpriset som boende aviseras kommer under 2024 vara oförändrad.
Då elmarknaden är instabil kan det bli förändringar 2024

Planerade underhåll och investeringar

Kommande aktiviteter

Under 2024:

- o Löpande underhåll
- o Efterhand byta ut termostatventiler för värme i alla lägenheter

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.

Styrelsens kommentarer

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

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. Lågre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Arbetsuppgifter som löses av styrelsen

- 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, mobitel.
- o Uppdatera hemsidan,
- o Info blad
- o Utlämning av parkeringstillstånd
- o Finnas vid grovsoprummet varannan vecka.
- o Plantering av blommor i portar, vår o sommarblommor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 378 och under året har det tillkommit 51 och avgått 44 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 385.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	218	241	300	275	281
Skuldsättning, kr/kvm	7 613	7 419	7 754	7 845	7 202
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 933	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	284	193	176	162	0
Årsavgifter, kr/kvm	818	818	817	817	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	960	812	845	801	0
Nettoomsättning, tkr	17 984	17 407	18 156	17 045	16 925
Resultat efter finansiella poster, tkr	-69	-482	1 165	383	-8 183
Soliditet, %	17	17	17	16	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 2022-2019 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 bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal för om 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 3 103 921 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 218 kr/m².

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämman beslut		
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 763 227	0	0	1 763 227
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 436 123	0	-694 015	10 742 108
S:a bundet eget kapital, kr	13 199 350	0	-694 015	12 505 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 020 502	-481 932	694 015	19 232 585
Årets resultat, kr	-481 932	481 932	-68 739	-68 739
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 538 570	0	625 276	19 163 846
S:a eget kapital, kr	31 737 920	0	-68 739	31 669 181

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 363 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 057 015 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	19 232 585
Årets resultat, kr	-68 739
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 163 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 163 846
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 983 973	17 231 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	953 072	175 838
Summa Rörelseintäkter		18 937 045	17 407 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 430 433	-10 889 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-495 347	-447 915
Personalkostnader	Not 6	-370 982	-336 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 337 803	-4 360 279
Summa Rörelsekostnader		-16 634 565	-16 034 091
Rörelseresultat		2 302 481	1 373 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	138 601	19 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 509 821	-1 874 694
Summa Finansiella poster		-2 371 220	-1 855 058
Resultat efter finansiella poster		-68 739	-481 932
Resultat före skatt		-68 739	-481 932
Årets resultat		-68 739	-481 932

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	172 537 986	176 767 814
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 394 672	1 502 646
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		173 932 658	178 270 460
Summa Anläggningstillgångar		173 932 658	178 270 460

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 021	9 091
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 561 390	3 120 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 031 140	542 347
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 600 551	3 671 531

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	5 354 867	1 190 964
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 354 867	1 190 964

Summa Omsättningstillgångar

11 955 418 **8 362 495**

Summa Tillgångar

185 888 076 **186 632 955**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 763 227	1 763 227
Fond för yttre underhåll	10 742 108	11 436 123
Summa Bundet eget kapital	12 505 335	13 199 350

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 232 585	19 020 502
Årets resultat	-68 739	-481 932
Summa Fritt eget kapital	19 163 846	18 538 570

Summa Eget kapital**31 669 181** **31 737 920****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	94 417 140	98 167 140
Summa Långfristiga skulder		94 417 140	98 167 140

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	55 775 000	53 625 000
Leverantörsskulder		1 132 941	573 062
Skatteskulder		70 024	50 246
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	63 535	54 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 760 255	2 425 133
Summa Kortfristiga skulder		59 801 755	56 727 895

Summa Skulder**154 218 895** **154 895 035****Summa Eget kapital och skulder****185 888 076** **186 632 955**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 302 481	1 373 125
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 337 803	4 360 279
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 337 803	4 360 279
Erhållen ränta	138 601	19 636
Erlagd ränta	-2 310 391	-1 874 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 468 494	3 878 347
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-489 002	-339 214
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	724 430	65 752
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	235 427	-273 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 703 921	3 604 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-94 218
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-94 218
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 600 000	-6 850 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 600 000	-6 850 000
Årets kassaflöde	3 103 921	-3 339 334
Likvida medel vid årets början	7 811 043	11 150 376
Likvida medel vid årets slut	10 914 964	7 811 043

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 476 220	15 478 246
	Hyror lokaler	378 519	290 997
	Hyror garage och parkeringsplatser	154 506	133 676
	Hyror förbrukningsbaserad	1 269 894	813 934
	Hyror övrigt	195 721	161 723
	Övriga primära intäkter	601 244	352 802
	Summa Bruttoomsättning	18 076 104	17 231 378
	Avgiftsbortfall	-479	0
	Hysesbortfall	-91 652	0
	Summa	-92 131	0
	Summa Nettoomsättning	17 983 973	17 231 378

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	336 224	56 890
	Övriga sekundära intäkter	616 848	118 948
	Summa Övriga rörelseintäkter	953 072	175 838

Övriga sekundära intäkter 2023: Elstöd 476 065 kr, investeringsmoms 131 250 kr och övrigt 9 533 kr

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 501 212	-1 488 254
	Snö och halk-bekämpning	-286 335	-106 934
	Reparationer	-1 216 726	-842 478
	Planerat underhåll	-22 376	-1 057 015
	Försäkringskostnader	-485 590	-420 985
	EI	-2 074 624	-1 642 753
	Uppvärmning	-2 797 324	-2 409 574
	Vatten	-730 687	-708 776
	Sophämtning	-431 114	-411 628
	Fastighetsförsäkring	-334 785	-285 758
	Kabel-TV och bredband	-260 146	-254 760
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-544 196	-522 916
	Förvaltningsavtalskostnader	-745 318	-724 360
	Övriga driftkostnader	0	-13 506
	Summa Driftskostnader	-11 430 433	-10 889 699

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 716	-58 859
	Administrationskostnader	-119 636	-168 564
	Extern revision	-43 000	-35 250
	Konsultkostnader	-13 500	0
	Föreningsverksamhet	-32 210	-24 304
	Övriga förvaltningskostnader	-270 285	-160 937
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-495 347	-447 915
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 225	-2 225
	Arvoden	-298 800	-268 228
	Sociala avgifter	-69 957	-65 745
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-370 982	-336 198
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 660	3 451
	Ränteintäkter HSB bunden placering	89 775	6 038
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	47 166	10 148
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	138 601	19 636
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 509 759	-1 874 694
	Övriga räntekostnader	-62	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 509 821	-1 874 694

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	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
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	234 564 447	234 564 447
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 796 633	-53 544 328
	Årets avskrivningar	-4 229 828	-4 252 304
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-62 026 461	-57 796 633
	Utgående redovisat värde	172 537 986	176 767 814
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	209 000 000	209 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 500 000	3 500 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 614 000	2 614 000
	Summa	309 114 000	309 114 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	165 812 500	165 812 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	165 812 500	165 812 500
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 265 914	2 171 697
	Årets investeringar	0	94 218
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	2 265 914	2 265 914
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-763 268	-655 294
	Årets avskrivningar	-107 975	-107 975
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-871 243	-763 268
	Utgående redovisat värde	1 394 672	1 502 646
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 560 097	3 120 079
	Övriga fordringar	1 293	14
	Summa Övriga fordringar	5 561 390	3 120 093

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 031 140	542 347
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 031 140	542 347

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	3 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	3 500 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	5 339 012	1 185 996
Handelsbanken	15 855	4 968
Summa Kassa och bank	5 354 867	1 190 964

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,17%	2025-03-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	1,04%	2024-06-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	0,97%	2025-09-01	18 417 140	1 000 000
Stadshypotek AB	4,7%	2024-01-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	0,73%	2026-09-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	1,51%	2027-03-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2025-03-30	17 000 000	0
Stadshypotek AB	4,69%	2024-03-01	9 775 000	850 000
			150 192 140	1 850 000

Långfristig del	94 417 140
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	54 775 000
Kortfristig del	55 775 000
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	2,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,17%	2025-03-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	1,04%	2024-06-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	0,97%	2025-09-01	18 417 140	1 000 000
Stadshypotek AB	4,7%	2024-01-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	0,73%	2026-09-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	1,51%	2027-03-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2025-03-30	17 000 000	0
Stadshypotek AB	4,69%	2024-03-01	9 775 000	850 000
			150 192 140	1 850 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 000 000

Lån som ska konverteras inom ett år 54 775 000

Kortfristig del 55 775 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31*Övriga skulder*

Depositioner	4 500	4 500
Momsskuld	481	0
Källskatt	45 782	38 234
Övriga kortfristiga skulder	12 772	11 720
<i>Summa Övriga skulder</i>	63 535	54 454

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 529 494	1 403 013
Upplupna räntekostnader	314 284	114 854
Övriga upplupna kostnader	916 477	907 266
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 760 255	2 425 133

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 2023.

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 2023 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 BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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.

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 2023 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per-Åke Ferngren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Koppartackan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ETHEL BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:21:10



JOHNNY WIKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:58:19



JESSICA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:28:43



PER ARREMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:30:39



ANN-CHRISTINE SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:34:09



TOBIAS CRONSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:31:48



PER-ÅKE FERNGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:31:17



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:17:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Koppartackan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ÅKE FERNGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:32:34



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:18:33



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.