



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kopparstaven

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven med säte i Järfälla org.nr. 713200-0485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	Lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	249
3	Lokaler (hyresrätt)	444
24	P-platser	0
25	Garageplatser	479
217	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 927
24	Förråd	276
Totalt 297 objekt		14 375

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Johansson	Ordförande
Bengt Ernfors	Ledamot
Anna Remröd	Ledamot
Kristina Odelstad	Ledamot
Rasmus Bruhn	Ledamot
Christer Gunnarsson	Suppleant
Mette Pedersen	Suppleant
Patrik Rinefalk	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: JohanJohansson och Anna Remröd.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisor har varit Matz Ekman, LR Bostadsrättsarevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-05. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts under året med 5%.

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 2024-09-05.



Avslutat arbete med in- och utpassersystem inklusive nytt bokningssystem för tvättstugor.
Avslutat arbete med nya stadgar.
Löpande underhåll av hissar, tvättstugor med mera.
Genomfört stamspolning.
Ny ventilation i lokalen Kopparvägen 41.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 273 och under året har det tillkommit 33 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 273.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	64	37	111	144	189
Skuldsättning, kr/kvm	1 040	1 107	1 250	1 267	1 080
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 134	1 145	1 250	1 267	1 080
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	232	202	210	175	115
Årsavgifter, kr/kvm	613	601	567	567	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	691	620	591	578	584
Nettoomsättning, tkr	9 314	8 729	8 531	8 615	8 556
Resultat efter finansiella poster, tkr	177	-256	273	1 162	1 997
Soliditet, %	44	45	42	41	43

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	997 300	0	0	997 300
Underhållsfond, kr	4 268 069	0	305 000	4 573 069
S:a bundet eget kapital, kr	5 265 369	0	305 000	5 570 369
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 641 814	-256 108	-305 000	8 080 706
Årets resultat, kr	-256 108	256 108	175 501	175 501
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 385 706	0	-129 499	8 256 207
S:a eget kapital, kr	13 651 075	0	175 501	13 826 576

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 305 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 385 706
Årets resultat, kr	175 501
Reservation till underhållsfond, kr	-305 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 256 207

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 256 207
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 314 133	8 729 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	621 758	12 156
Summa Rörelseintäkter		9 935 891	8 741 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 690 035	-7 040 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 934	-208 693
Personalkostnader	Not 6	-459 286	-420 103
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-738 090	-738 090
Summa Rörelsekostnader		-9 171 345	-8 406 915
Rörelseresultat		764 547	334 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	47 906	20 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-636 952	-610 723
Summa Finansiella poster		-589 046	-590 717
Resultat efter finansiella poster		175 501	-256 108
Resultat före skatt		175 501	-256 108
Årets resultat		175 501	-256 108

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	26 736 968	27 475 058
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 736 968	27 475 058
Summa Anläggningstillgångar		26 736 968	27 475 058

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 843	5 871
Övriga kortfristiga fordringar		2 162 620	1 553 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	437 790	273 094
Summa Kortfristiga fordringar		2 614 253	1 831 999
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 509 027	1 462 542
Summa Kassa och bank		1 509 027	1 462 542
Summa Omsättningstillgångar		4 123 280	3 294 541
Summa Tillgångar		30 860 248	30 769 599

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	997 300	997 300
Fond för yttre underhåll	4 573 069	4 268 069
Summa Bundet eget kapital	5 570 369	5 265 369
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	8 080 706	8 641 814
Årets resultat	175 501	-256 108
Summa Fritt eget kapital	8 256 207	8 385 706
Summa Eget kapital	13 826 576	13 651 075
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1214 950 286	15 087 786
Leverantörsskulder	638 910	917 556
Skatteskulder	45 596	39 262
Övriga kortfristiga skulder	Not 1319 922	88 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 378 959	985 275
Summa Kortfristiga skulder	17 033 673	17 118 524
Summa Skulder	17 033 673	17 118 524
Summa Eget kapital och skulder	30 860 248	30 769 599

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	764 547	334 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	738 090	738 090
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	738 090	738 090
Erhållen ränta	47 906	20 006
Erlagd ränta	-660 554	-588 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	889 989	503 862
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-172 619	215 000
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	76 251	286 398
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-96 368	501 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	793 621	1 005 261
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-137 500	-2 350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137 500	-2 350 000
Årets kassaflöde	656 121	-1 344 739
Likvida medel vid årets början	3 015 399	4 360 138
Likvida medel vid årets slut	3 671 519	3 015 399

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

3 314 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: (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 kvadratmetertotalyta (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/kabel-tv och 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 2022-2019 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.

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 076 864	7 693 943
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	388 508	0
	Årsavgifter lokaler	241 824	230 304
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	6 221	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	4 800	0
	Hyror lokaler	216 060	213 270
	Hyror garage och parkeringsplatser	223 476	212 088
	Hyror förbrukningsbaserad	0	244 405
	Hyror informationsöverföring	0	4 800
	Hyror övrigt	48 732	38 819
	Övriga primära intäkter	112 360	96 256
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 318 845	8 733 885
	Avgiftsbortfall	0	-2 832
	Hyresbortfall	-4 712	-1 684
	<i>Summa</i>	-4 712	-4 516
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 314 133	8 729 369

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	161 742	0
	Övriga sekundära intäkter	460 016	12 156
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	621 758	12 156
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-293 158	-320 314
	Snö och halk-bekämpning	-14 152	-2 538
	Reparationer	-972 329	-759 064
	Planerat underhåll	0	-17 774
	Försäkringsskador	-472 124	-365 546
	El	-851 788	-782 464
	Uppvärmning	-1 841 412	-1 811 286
	Vatten	-639 508	-526 398
	Sophämtning	-685 821	-642 839
	Fastighetsförsäkring	-264 387	-211 943
	Kabel-TV och bredband	-731 889	-682 064
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-397 640	-388 743
	Förvaltningsavtalskostnader	-498 234	-482 100
	Övriga driftkostnader	-27 594	-46 955
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 690 035	-7 040 029
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-600	-600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-68 275	-41 416
	Administrationskostnader	-111 787	-93 271
	Extern revision	-36 375	-3 350
	Konsultkostnader	0	-6 875
	Föreningsverksamhet	-22 650	-38 866
	Övriga förvaltningskostnader	-44 246	-24 315
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-283 934	-208 693
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 596	-7 876
	Övriga arvoden	-371 934	-346 742
	Sociala avgifter	-78 756	-65 485
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-459 286	-420 103

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	467	807
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	47 439	19 199
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	47 906	20 006
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-636 601	-610 087
	Övriga räntekostnader	-351	-636
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-636 952	-610 723
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 504 177	47 504 177
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 199 000	1 199 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	932 590	932 590
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 635 767	49 635 767
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 160 709	-21 422 619
	Årets avskrivningar	-738 090	-738 090
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 898 800	-22 160 709
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 736 968	27 475 058
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 807 000	2 807 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 586 000	1 586 000
	<i>Summa</i>	200 393 000	200 393 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 030 000	45 030 000
	Varav i eget förvar	-20 895 000	-20 895 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 135 000	24 135 000
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	437 790	273 094
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	437 790	273 094

Not 11 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

SBAB

1 509 027

1 462 542

*Summa Kassa och bank***1 509 027****1 462 542****Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea

3,03%

2025-06-10

4 975 000

50 000

Nordea

3,16%

2025-02-19

9 975 286

50 000

14 950 286**100 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 950 286

Kortfristig del

14 950 286

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld

339

31 049

Källskatt

0

52 125

Övriga kortfristiga skulder

19 583

5 470

*Summa Övriga skulder***19 922****88 644****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

734 986

781 645

Upplupna räntekostnader

46 872

70 474

Övriga upplupna kostnader

597 101

133 156

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 378 959****985 275**

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kopparstaven
org.nr 713200-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övrig upplysning

Styrelsen ansvarar för att lämna årsredovisningen till revisorn senast sex veckor före den ordinarie stämma där årsredovisningen ska behandlas och lämna de upplysningar i övrigt som revisorn begär. Jag har erhållit utkast till årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 i lagstadgad- och stadgeenlig tid. Jag har dock inte erhållit en av styrelsen underskriven årsredovisning i sådan tid att det varit möjligt för mig att avsluta revisionen så att årsredovisning och revisionsberättelse funnits tillgängliga i lagstadgad och stadgeenlig tid inför årsstämman som har att behandla årsredovisningen för räkenskapsåret 2024

Kungsängen, den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kopparstaven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:00:44



BENGT ERNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:57:02



RASMUS BRUHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:59:42



KRISTINA ODELSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:18:53



ANNA REMRÖD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:58:47



MATS EKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 14:43:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kopparstaven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS EKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 14:45:15



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.