

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Södra Kopparmora

769636-7536



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Kopparmora får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg och Partners.

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

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020

Värdeåret är 2019

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

Styrelsens sammansättning

Jonas Alkesjö	Ordförande
Patricio Romero	Ledamot
Marie Ek	Ledamot
Joakim Törbjörn Fredblad	Ledamot
My Margareta Wahlberg	Suppleant (Avgått under året)

Styrelsen

Ordförande Jonas Alkesjö
Kassör Patricio Romero
Ledamot Marie Ek
Ledamot Joakim Fredblad

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Leif Skarle Revisor Sonora Revision

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Snöröjning	Kaarles mark och schackt
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Revision	Sonora revision

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Kopparmoras samfällighet, med en andel på 2%. Samfälligheten förvaltar områdets vägar, parkeringar, badplats samt båtklubb.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att sänka årsavgiften samt förändra fördelning av kostnader. Avgift fördelas enligt: Avgift per lägenhet delas på andelstal, Renhållning och drift, fastavgift samt schablon Va tillägg som fördelas enligt andelstal. Grunden till detta är att vi gjort besparingar samt omfördelat lån som tidigare varit rörliga.

Information om lån

SEB. Lån 1 om belopp 7 556 666 till en ränta på 2,80%. Till och med 2026-12-28.
SEB. Lån 2 om belopp 7 556 666 till en ränta på 2,97%. Till och med 2028-12-28
SEB. Lån om belopp 7 566 668 har omsättningsdatum 2025-05-28. Ränta 1,44%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 549	977	925	902
Resultat efter finansiella poster	-134	-582	-561	-426
Soliditet (%)	67,9	67,9	68,1	69,0
Yttre fond, kr	120 000	90 000	60 000	-30 000
Taxeringsvärde, kr	32 256 000	32 256 000	32 256 000	32 256 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	484	437	413
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	100,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	11 260	11 260	11 260	-11 260
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	11 260	11 260	11 260	-11 260
Sparande per kvm totalyta (kr/kvm)	178	-44	-34	33
Energikostnad per kvm totalyta (kr/kvm)	79	68	36	93
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	2	2	0
Räntekänslighet (%)	14,7	23,3	0,0	0,0

Ytuppgifter 241231: 2 016 kvm bostadsrättsyta.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital / total kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - Räntebärande skulder/ kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el, vatten och värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - Räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehållas kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

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

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

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 000 000	7 650 000	90 000	-3 510 642	-582 413	48 646 945
Disposition av föregående års resultat:				-582 413	582 413	0
Årets resultat					-134 483	-134 483
Belopp vid årets utgång	45 000 000	7 650 000	90 000	-4 093 055	-134 483	48 512 462

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-4 093 055
Årets resultat	-134 483
	-4 227 538

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	30 000
i ny räkning överföres	-4 257 538
	-4 227 538

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 549 413	976 547
Övriga rörelseintäkter		6 256	0
Summa rörelseintäkter		1 555 669	976 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-341 541	-370 914
Övriga externa kostnader	4	-120 358	-126 036
Personalkostnader	5	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 921	-492 924
Summa rörelsekostnader		-1 033 672	-1 068 726
Rörelseresultat		521 997	-92 179
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 720	1 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-658 200	-491 437
Summa finansiella poster		-656 480	-490 234
Resultat efter finansiella poster		-134 483	-582 413
Resultat före skatt		-134 483	-582 413
Årets resultat		-134 483	-582 413

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	71 020 438	71 513 359
Summa materiella anläggningstillgångar		71 020 438	71 513 359
Summa anläggningstillgångar		71 020 438	71 513 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 088	0
Övriga fordringar	7	13 203	47 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 565	0
Summa kortfristiga fordringar		25 856	47 046
Kassa och bank			
Kassa och bank		444 697	55 863
Summa kassa och bank		444 697	55 863
Summa omsättningstillgångar		470 553	102 909
SUMMA TILLGÅNGAR		71 490 991	71 616 268

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 650 000	52 650 000
Fond för yttre underhåll		90 000	90 000
Summa bundet eget kapital		52 740 000	52 740 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 093 055	-3 510 642
Årets resultat		-134 483	-582 413
Summa fritt eget kapital		-4 227 538	-4 093 055
Summa eget kapital		48 512 462	48 646 945
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	15 133 332	7 566 668
Summa långfristiga skulder		15 133 332	7 566 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 566 668	15 133 332
Leverantörsskulder		75 099	110 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	203 430	158 642
Summa kortfristiga skulder		7 845 197	15 402 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 490 991	71 616 268

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		521 997	-92 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		492 921	492 924
Erhållen ränta		1 720	1 203
Erlagd ränta		-659 333	-553 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		357 305	-151 054
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 088	12 477
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 832	-229
Förändring av leverantörsskulder		-35 582	24 494
Förändring av kortfristiga skulder		45 922	-20 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		354 725	-134 326
Årets kassaflöde		354 725	-134 326
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		89 973	224 300
Likvida medel vid årets slut		444 698	89 974

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1%
---------	----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 492 168	862 977
Vatten	48 809	111 208
Pantsättningsavgift	0	1 050
Överlåtelseavgift	5 732	1 313
Övriga rörelseintäkter	2 703	0
	1 549 412	976 548

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	30 050	58 375
Reparationer	17 299	13 250
Vatten och avlopp	159 920	137 259
Sophämtning och renhållning	49 640	56 930
Fastighetsförsäkring	48 632	53 800
Samfällighetsavgifter	36 000	51 300
	341 541	370 914

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Inkassokostnader	471	850
Revisionsarvoden	25 000	23 125
Föreningskostnader	12 250	6 173
Förvaltningsarvode enl. avtal	40 541	38 362
Överlåtelsekostnader	7 202	1 838
Pantsättningskostnader	0	1 576
Förbrukningsinventarier	0	7 584
Konsultkostnader	0	38 958
Bostadsrätterna Sverige	0	4 490
Administration	34 893	2 752
	120 357	126 037

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
	78 852	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 992 126	72 992 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 992 126	72 992 126
Ingående avskrivningar	-1 478 767	-985 843
Årets avskrivningar	-492 921	-492 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 971 688	-1 478 767
Utgående redovisat värde	71 020 438	71 513 359
Taxeringsvärden byggnader	29 750 000	29 750 000
Taxeringsvärden mark	13 194 000	13 194 000
	42 944 000	42 944 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 203	12 936
Klientmedelskonto	0	34 110
	13 203	47 046

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,80	2026-12-28	7 566 666	7 566 666
SEB	2,97	2028-12-28	7 566 666	7 566 666
SEB	1,44	2025-05-28	7 566 668	7 566 668
			22 700 000	22 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 133 332	15 133 332

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 700 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 700 000	22 700 000
	22 700 000	22 700 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 809	24 942
Upplupna arvoden	60 000	60 000
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbetalda hyror/avgifter	100 770	54 848
	203 431	158 642

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Alkesjö
Ordförande

Patricio Romero

Joakim Fredblad

Marie Ek

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

Leif Skarle
Revisor

PENNEO

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

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

JONAS ALKESJÖ (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 4f34f7f8dcbbc7[...]28fa4b25b24ec

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-16 12:29:21 UTC



Joakim Torbjörn Fredblad (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 1ef027093fc29d[...]19c92f01767a7

IP: 83.227.xxx.xxx

2025-04-16 16:18:57 UTC



PATRICIO ALEJANDRO ROMERO (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Södra Kopparmorarna

Serienummer: 6cb37f65b95a0d[...]940487f37ec34

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-16 19:06:29 UTC



Marie Elisabeth Ek (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Södra Kopparmora

Serienummer: ed13825ec39eb8[...]ce9cf871d5eec

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-04-20 09:55:52 UTC



Leif Gunnar Skarle

Extern Revisor

Serienummer: 0f375340504a53[...]193b4edc9c110

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-23 05:21:44 UTC



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

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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