

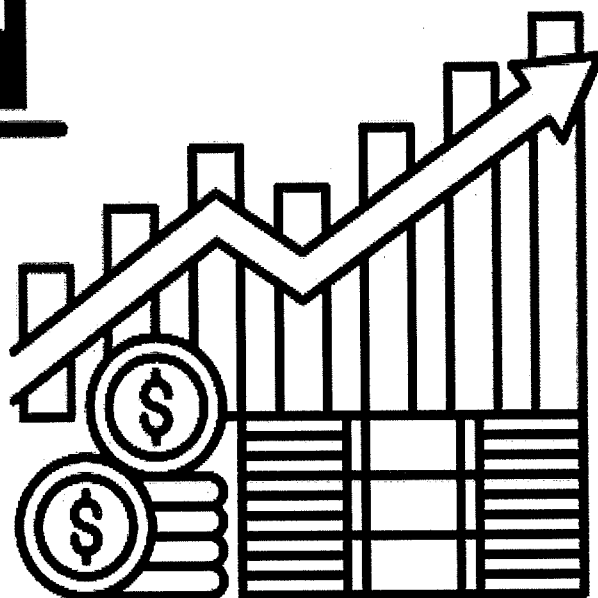
2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Koppartältet

769625-7919



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8

Ekonomi

Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koppartältet, Gubbkärrsvägen 29, Bromma, med organisationsnummer 769625-7919, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Fakta om fastigheten och föreningen 2024

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-28. De nuvarande stadgarna registrerades 2025-01-13 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Bromma.

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

Föreningen är hyresvärd för de boende som hyr sina lägenheter och därmed juridiskt ansvarig enligt Jordabalken § 12 så kallade hyreslagen.

Föreningen innehar med (tomträtt/äganderätt) fastigheten Ceremonien 3 i Stockholms kommun. Avgälden har löptid på 10 år och fortlöper till år 2030.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisor och valberedning

I styrelsens uppdrag ingår att planera och verkställa underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, förhandla hyror för hyresgäster samt att se till att ekonomin är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på behovet av åtgärder.

Till grund för styrelsens årliga budget ligger föreningens plan för underhåll och avsättning till fonden för yttre underhåll, förväntade räntekostnader, plan för amortering på föreningens lån, förvaltningsavtal samt förväntade intäkter.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Till styrelse valde årsmötet följande ledamöter och suppleant och styrelsen konstituerade sig enligt nedan:

Magnus Räms	Ordförande
Anna Rosenholmer	Ledamot
Caroline Ahlén	Ledamot
Maria Porsinger-Gratte	Ledamot
Sara Karakani	Ledamot
Sten Lindberg	Ledamot
Ulla Gerdin	Sekreterare
Joseph Reagan	Suppleant

Vid styrelsens första sammanträde (protokoll 24-6 punkt 3) meddelade ledamot Sten Lindberg att han var sjukskriven och styrelsen beslutade att suppleant Joseph Reagan skulle gå in som ersättare. Sten Lindberg avled vid slutet av året 2024.

Ledamot Sara Karakani deltog i styrelsens sammanträden till och med 24 oktober 2024 (protokoll 24-09). Därefter har hon inte deltagit i styrelsearbetet. Suppleant Joseph Reagan har ersatt Sara Karakani från och med januari 2025 och har deltagit i handläggning och beslut gällande 2024 års årsredovisning.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två i förening av ledamöterna.

Bostadsrättshavare och hyresgäster bidrar med kunskap och erfarenhet till styrelsen och trivseln i vårt gemensamma hus.

Revisor

Föreningens revisor har varit Daniel Bohlin, auktoriserad revisor, Advertus Revision AB

Valberedning

I föreningens valberedning har följande personer ingått:

Karin Wermelin	Ledamot och sammankallande
Elisabeth Tapio Neuwirth	Ledamot (avgick december 2024)

Föreningsstämma

Föreningens årliga stämma genomfördes i maj månad. Därefter har föreningen haft två extra stämmor i oktober respektive november för att fastställa reviderade stadgar.

Medlemsantal

Föreningen har i december 2024 168 medlemmar varav 130 har rösträtt på stämman.

Föreningens hemsida, e-postadress och nyhetsbrev

www.koppartaltet.se är adressen till styrelsens hemsida för information och meddelanden till boende, mäklare med flera. Styrelsens e-postadress är info@brfkoppartaltet.se. Nyhetsbrev läggs ut på styrelsens hemsida och sätts upp på anslagstavlor vid alla entréer till fastigheten.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Koppartältet bildades 2014. Fastigheten byggdes som Kollektivhuset Nockeby Familjehotell 1950-52 och fastighetens yttre och trädgård är grönmärkta av Stockholms Stadsmuseum. Fastighetsbeteckningen är Ceremonin 3 i Stockholms kommun och byggnadens skattemässiga värdeår är 1950.

Markarealen uppgår till 17 771 kvadratmeter och den upplåts av Stockholms kommun med tomträtt. Avgälden omförhandlas år 2030.

Bostadsarea uppgår till 9 055 kvadratmeter varav hyresrätterna utgör 1650 kvm.

Area för uthyrda lokaler uppgår till 761,5 kvadratmeter

Taxeringsvärdet 2024 är 265 376 000 kronor och för 2023 var det 265 376 000 kronor.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkring, (tidigare Nordeuropa Försäkring). I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättshavaren ansvarar för att ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lån

Föreningens samlade lånebelopp i december 2024 är 118 716 640 kronor.

Fastighetsunderhåll

Fastighetens underhållsplan upprättades 2015 och löper 50 år framåt. Den uppdaterades senast 2019.

Fastighetens användning

Fastigheten är ett flerbostadshus med 155 lägenheter fördelade på 18 trapphus med 4 våningsplan. Det finns hiss till våning tre och på våning fyra finns två mindre vindslägenheter. I bottenplanet finns gemensamma lokaler som cykelförråd, barnvagnsförråd, tvättstuga, bokrum och snickarbod. I källarplanet finns bland annat gym och lägenhetsförråd och i trädgården finns ett "Koppartält" som på familjehotellets tid användes som matsal i restaurangverksamheten och som nu används av förskolan som drivs av Stockholms kommun.

Av föreningens 155 lägenheter är i december 2024 130 lägenheter bostadsrätter och resterande 25 hyresrätter. Till varje lägenhet hör ett källar- eller vindsförråd. Lägenheternas typ och antal enligt nedan:

Typ av lägenhet	Antal lägenheter
1 rum med kök eller kokvrå	65
2 rum med kök eller kokvrå	31
3 rum med kök	43
4 rum och kök	8
5 rum med kök	8

Fastigheten innehåller också garage- och MC/mopedplatser samt parkeringsplatser. Det är kölista till parkeringsplatserna som fördelar sig enligt nedan:

Garageplats	8
MC/Mopedplats	9
Parkeringsplats utomhus	45

Föreningen hyr ut 32 lokaler av varierande storlek och användningsområde varav förskola, mobilantenn på taket, gästlägenhet, vävstuga och hobbyrum är några exempel. Flera lokaler hyrs av boende som extra förråd.

Gästlägenheten har varit uthyrd ca 50 nätter under året.

Gymmet används flitigt av många boende.

Överlåtelse och upplåtelse och andrahandsuthyrning under 2024

Under året har 13 bostadsrättslägenheter bytt ägare och två hyresrätter har upplåtits. Antalet samtidiga andrahandsuthyrningar under året är fyra.

Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Andrahandsuthyrningsavgift betalas av medlemmen.

Ekonomisk och administrativ förvaltning

Styrelsen har lagt ut den löpande ekonomiska och administrativa förvaltningen på Storholmen förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har styrelsens uppdrag att sköta årlig besiktning av fastigheten och uppföljning av underhållsplanen.

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med Delagott AB för daglig fastighetsskötsel.

Övrig förvaltning och underhåll

Styrelsen upphandlar vid behov extern hjälp med juridiska tjänster, utredningar, upphandlingar, projektledning och nödvändigt underhåll och reparationer.

2024-års förutsättningar, verksamhet, ekonomi, underhåll och förvaltning

Det är en unik 75-årig byggnad och trädgård som vår förening har att förvalta. Byggnaden har en genomtänkt arkitektur med vackra detaljer både inomhus och utomhus. Samma sak gäller för trädgården.

- För styrelsen är det viktigt att väga funktion mot estetik, det är också en ekonomisk fråga. Det mest uppenbara i år har varit problemet med stuprör som mynnade ut utan anslutning till fastighetens dagvattensystem och som skadar fasad, balkonger och grund. En lösning som valdes i en annan tid. Ett annat problem är avvattningen av takterrasserna där det estetiska har styrt byggmästarens lösning. I vår tid ser vi hur det blir fuktskador om vi inte underhåller takterrassernas golvbrunnar.

- En annan viktig fråga för föreningen är konsekvenserna av de förutspådda förändringarna av vädret med stora regnmängder som följd. Kan vi göra oss förberedda och i så fall hur?

- Till de mer närliggande frågorna hör energieffektivisering i fastigheten. Kan vi ha lägre temperatur i korridorer och källare? Kan vi isolera våra vindsutrymmen och få bättre värmeekonomi och komfort i många lägenheter? Bergvärmen går på full effekt och kompletteras med fjärrvärme. Styrelsen undersöker olika sätt att öka effekten på bergvärmen.

- De för föreningens ekonomi mest närliggande frågorna är utgången av de två juridiska processer som pågår. I fallet med vårt ventilationssystem och frågan om brandsäkerhet fick föreningen ett positivt besked under våren men det överklagades och nu ligger processen i Mark och Miljödomstolen.

- Det andra juridiska ärendet som pågår är föreningens stämningsansökan mot entreprenören som utförde stambytet 2016.

- I en tredje process har Förvaltningsrätten bifallit föreningens överklagan av Skatteverkets beslut om kvittning av moms.

Ekonomi

- Räntan har varit fortsatt hög på 3,87 % i genomsnitt under året.

- Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 15 % från och med det andra kvartalet 2024.

Miljö och säkerhetsarbete

-Hissarna har besiktigats och åtgärder har vidtagits i fyra hissar för att undvika säkerhetsrisker.

- Alla hissar och den sista delen av källaren har försetts med LED-belysning. Därmed är alla nödvändiga armaturer utbytta. Några sällananvända lysrör har inte bytts ut.

- För kompostering av trädgårdens löv och gräs har tre nya kompostbehållare köpts in och den kompostbehållare som förskolan inte använde har tagits om hand. Den omedelbara effekten är att kostnaden för bortforsling av löv och gräs minskar och på sikt även inköp av kompostjord till vår trädgårds växter.

-Förskolans gård har sjunkit vilket påverkat avrinning och säkerhet för barnen. Ett större markarbete har utförts och dagvattnet leds nu till dagvattenssystemet.

- Lekplatsen är besiktigad och kommer bland annat att få en ny skylt, justering av grinden och höjd marknivå vid rutschkanan.

- Föreningen har under året haft hjälp av Anticimex att bekämpa mal i korridoren vid vävkammaren och hobbyrummet samt råttor med hjälp av gift och burar utomhus.

- Arbetet med att kontrollera skyddsrummen och deras utrustning har påbörjats.

Fastighetsunderhåll

- En stor fråga under året har varit att få till ett utbyte av ventilationssystemet på förskolan. Det måste göras vid ett för skolan lämpligt tillfälle vilket var under jullovet 2024.

- När garagepelarna vid A och betongen i balkongen besiktigades upptäcktes att väggen har sprickor. En närmare utredning och upphandling för åtgärd pågår.

- Reparation av stuprör på innergården och anslutning till fastighetens dagvattenssystem genomfördes i november.

- I anslutning till arbetet med stuprören har buskar och annan växtlighet som växer närmare än en meter från husväggen rensats bort för att skydda och att underlätta besiktning av grunden.

- Vid häftigt regn läcker det från taket i gymmet. Exakt plats för var det läcker in har ännu inte hittats för åtgärd.

- Ett trasigt avlopp på en terrass på plan fyra har orsakat vattenskada i lägenheten under. Renoveringsarbete genomfördes i december.

- En ny värmeväxlare har installerats i undercentralen.

- Storholmen förvaltning har tagit över hantering av kö till garage och parkeringsplatser.

- Två behållare för cigarettfimpar och snus har köpts in och placerats ut vid huvudentrén och återvinningsstationen.

- En motion till årsstämman i maj gällde ramper för rullatorer och barnvagnar i trapporna i korridoren. Styrelsen utredde förutsättningarna och fann att det utifrån Boverkets normer och regler inte är möjligt att installera ramper i korridoren.

Beställda utredningar och rapporter

- Rapport för gavelväggen och balkongen vid A
- Utredning/offert för att återställa bergvärmefunktionen
- Besiktningsrapporter exempelvis gällande lekplats och hissar
- Rapporter från Anticimex angående bekämpning av råttor
- Fastighetsgenomgång

Övrigt

Två extra stämmor som beslutat om revidering av föreningens stadgar har genomförts under hösten. De för föreningens ekonomi mest närliggande frågorna är utgången av de två juridiska processer som pågår.

I fallet med vårt ventilationssystem och frågan om brandsäkerhet fick föreningen ett positivt besked under våren men det överklagades och nu ligger processen i Mark och Miljödomstolen. Ett negativt utslag i domstolen kommer att innebära ett ekonomiskt bakslag för föreningen i form av anpassning av ventilationen.

Det andra juridiska ärendet som pågår är föreningens stämningsansökan mot entreprenören som utförde stambytet 2016. Där har entreprenören gått i konkurs vilket komplicerar ärendet ytterligare. Föreningen ser nu över möjligheten att stämma besiktningsmannen.

Planerat underhåll och förvaltning 2025

- Slutföra arbetet med avrinning från stuprör och borttagning av buskar nära grunden.
- Stamspolning i fastighetens alla lägenheter och lokaler med avlopp ska ske i februari.
- Renovering av gavelvägg och balkong vid A
- Betongtrappor ska åtgärdas
- Energieffektivisering

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 738	10 738	9 404	9 504	9 349
Resultat efter finansiella poster	-9 463	-9 887	-8 287	-7 700	-6 988
Soliditet (%)	56,82	57,90	58,30	57,90	57,70
Balansomslutning (kr)	285 258	289 776	295 858	305 446	315 267
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 029	929	820	782	793
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 422	1 347	1 248	1 313	1 198
Hyror/kvm hyreslokalyta (kr)	1 621	1 477	1 213	1 281	1 292
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)*	16 032	16 214	16 650	17 414	18 330
Lån/kvm totalyta (kr)**	12 100	12 100	12 223	12 783	13 089
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	122	153	89	70	93
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	110	79	93	85	49
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	44	42	28	26	24
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	276	274	210	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-212	-198	-24	0	0
Räntekänslighet (%)	15,60	17,40	20,30	0,00	0,00
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	64,00	62,00	63,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter per 241231, 9 055 kvm bostäder (7 405 kvm BR och 1 650 kvm HR) och 756 kvm lokaler (varav 269 kvm avser garageplatser och förråd) vilket blir 9 811 kvm totalyta.

*Beräkning av nyckeltal har justerats för samtliga år i flerårsöversikten och kan därför skilja sig mot tidigare årsredovisningar.

** Nyckeltalet har lagts till för att visa på hur lån/kvm ser ut för samtliga ytor som föreningen äger.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Upplysning kring redovisat förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 en förlust på ca 9,4 miljoner kronor. Denna förlust är huvudsakligen resultatet av avskrivningarna som redovisas som kostnader i resultaträkningen. Förutom avskrivningarna har föreningen påverkats av ökade räntekostnader, till följd av att majoriteten av föreningens lån omförhandlades under 2024 och fick högre räntesatser, detta kan ni även se under not 11

De senaste åren har föreningen redovisat negativa resultat, främst på grund av föreningens avskrivningar. För att hantera det negativa resultatet och för att möta de stigande kostnaderna ser styrelsen kontinuerligt över eventuella avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	206 519 765	23 093 754	690 940	-52 654 522	-9 887 346	167 762 591
Ökning av insatskapital	2 601 000	1 184 000				3 785 000
Avsättning till yttre underhållsfond:			265 376	-265 376		0
lanspråktagande yttre underhållsfond			-882 556	882 556		0
Disposition av föregående års resultat:				-9 887 346	9 887 346	0
Årets resultat					-9 463 437	-9 463 437
Belopp vid årets utgång	209 120 765	24 277 754	73 760	-61 924 688	-9 463 437	162 084 154

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att till föreningens resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-61 924 688
Årets resultat	-9 463 437
	-71 388 125

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	3 382 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-284 821
I ny räkning överföres	-74 485 804
	-71 388 125

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	11 737 947	10 737 901
Övriga rörelseintäkter		100 144	325 228
Summa rörelseintäkter		11 838 091	11 063 129
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 733 712	-7 401 196
Reparationer och planerat underhåll	4	-1 017 716	-1 302 419
Övriga externa kostnader	5	-1 366 187	-1 393 319
Personalkostnader och arvoden	6	-231 205	-348 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 151 351	-7 112 938
Summa rörelsekostnader		-16 500 171	-17 558 101
Rörelseresultat		-4 662 080	-6 494 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 265	3 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 823 622	-3 396 214
Summa finansiella poster		-4 801 357	-3 392 374
Resultat efter finansiella poster		-9 463 437	-9 887 346
Resultat före skatt		-9 463 437	-9 887 346
Årets resultat		-9 463 437	-9 887 346

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	278 773 260	285 903 338
Inventarier, verktyg och installationer	8	285 091	106 364
Summa materiella anläggningstillgångar		279 058 351	286 009 702
Summa anläggningstillgångar		279 058 351	286 009 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150 055	59 589
Övriga fordringar		50 837	349 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	717 417	555 979
Summa kortfristiga fordringar		918 309	965 358
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 281 834	2 800 637
Summa kassa och bank		5 281 834	2 800 637
Summa omsättningstillgångar		6 200 143	3 765 995
SUMMA TILLGÅNGAR		285 258 494	289 775 697

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		233 398 519	229 613 519
Fond för yttre underhåll		73 760	690 940
Summa bundet eget kapital		233 472 279	230 304 459
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-61 924 688	-52 654 522
Årets resultat		-9 463 437	-9 887 346
Summa fritt eget kapital		-71 388 125	-62 541 868
Summa eget kapital		162 084 154	167 762 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	8 000 000	0
Summa långfristiga skulder		8 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	110 716 640	118 716 640
Leverantörsskulder		1 949 245	772 147
Skatteskulder		14 440	8 085
Övriga skulder		1 095 510	1 290 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 398 505	1 225 747
Summa kortfristiga skulder		115 174 340	122 013 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 258 494	289 775 697

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	13	-9 463 437	-9 887 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 151 351	7 112 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 312 086	-2 774 408
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-90 466	-58 406
Förändring av kortfristiga fordringar		137 515	-255 107
Förändring av leverantörsskulder		1 177 098	65 235
Förändring av kortfristiga skulder		95 379	-97 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-992 560	-3 119 849
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-200 000	-363 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-200 000	-363 446
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av hyresrätt		3 785 000	5 175 000
Amortering lån		0	-1 200 000
Utbetalning av inre fond		-111 242	-134 958
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 673 758	3 840 042
Årets kassaflöde		2 481 198	356 747
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 800 637	2 443 890
Likvida medel vid årets slut		5 281 835	2 800 637

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Föreningen har i samband med bokslut 2020 rättat fel i byggnadsvärde, fond för yttre underhåll och övriga långfristiga skulder och detta gör en bristande jämförbarhet med tidigare år. Fond för inre underhåll redovisas från och med år 2020 som kortfristig skuld.

Värdeprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande komponentindelning med avskrivningstid tillämpas:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Bergvärme	40 år
Bergvärme (borrhål)	100 år
Övrig stomme	200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 439 272	6 622 768
Hyror bostäder	2 345 591	2 334 519
Hyror lokal momspliktig	1 102 963	1 007 047
Hyror lokal ej momspliktig	122 608	109 640
Hyror p-plats och garage	343 463	331 239
Kabel-TV/Bredband	183 076	181 237
Utebliv hyror p-plats och garage	-6 948	-14 350
Uteblivna hyror bostäder	-14 121	-27 125
Övriga ersättningar hyresgäster	1 440	1 440
Påminnelse- och inkassokostnader	240	178
Överlåtelseavgifter	18 629	24 947
Pantsättningsavgifter	17 427	10 941
Andrahandsuthyrning	21 492	28 926
Övriga fakturerade kostnader	102 910	95 303
Reduktion övrigt	-1 222	0
Öresutjämning	25	15
Hyra gästlägenhet	14 400	19 500
Fastighetsskatt	46 704	11 676
	11 737 949	10 737 901

I föreningens årsavgifter ingår bredband. /För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enligt avtal	174 715	161 119
Fastighetsskötsel beställningar	331 975	273 604
Trädgårdsskötsel	296 613	386 554
Städning	383 204	376 279
Hissbesiktningar	27 274	21 050
Skadebesiktning/-hantering	3 325	81 837
Bevakning och jour	0	3 431
Sotning	5 428	5 429
Snöröjning	111 873	232 703
Serviceavtal hiss	73 629	69 804
Serviceavtal värme	72 644	56 024
Övrig tillsyn och skötsel	24 507	272 904
El	751 722	758 437
Värme	1 075 595	777 250
Vatten	431 541	411 955
Sophämtning och grovsopor	323 149	263 542
Fastighetsförsäkring	164 453	140 750
Tomträttsavgäld	1 544 130	1 429 000
Kabel-TV och bredband	309 000	284 611
Fastighetsskatt	336 410	330 055
Skadedjurshantering	15 063	135 141
Obligatorisk vent.kontroll	0	187 938
El bergvärme	448 328	741 778
Moms återbetalning	-170 866	0
	6 733 712	7 401 195

Moms återbetalning avser omprövning av ny momsnyckel som baseras på föreningens omsättning och inte yta.

Not 4 Reparationer och planerat underhåll

	2024	2023
Reparationer	732 895	419 864
Underhåll	284 821	882 556
	1 017 716	1 302 420

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrationskostnader	15 676	13 775
Hyresförhandling bostad	17 257	17 849
Överlåtelseavgifter	29 402	24 373
Pantsättningsavgifter	28 058	13 591
Programvaror, data	0	1 054
Juridiskt konsultarvode	289 682	2 265
Konstaterade hyresförluster	5 000	0
Revisionsarvoden	59 400	43 560
Mäklarprovisioner	115 247	113 767
Föreningskostnader	45 309	27 961
Arvode ekonomisk förvaltning	80 885	76 776
Arvode förvaltning beställningar	393 262	403 539
Arvode teknisk förvaltning	67 846	63 934
Projektarvoden	203 277	98 392
Juridiska kostnader	0	453 662
Bankkostnader	9 080	9 487
Telefon/Internet	6 806	4 552
Diverse övriga kostnader	0	24 780
	1 366 187	1 393 317

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	185 042	264 972
Sociala avgifter	46 164	83 257
	231 206	348 229

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	338 954 622	338 441 378
Årets inköp	0	257 082
Omklassificeringar	0	256 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 954 622	338 954 622
Ingående avskrivningar	-53 051 285	-45 938 347
Årets avskrivningar	-7 130 078	-7 112 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 181 363	-53 051 285
Utgående redovisat värde	278 773 259	285 903 337

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	345 677	239 313
Årets inköp	200 000	106 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	545 677	345 677
Ingående avskrivningar	-239 313	-239 313
Årets avskrivningar	-21 273	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 586	-239 313
Utgående redovisat värde	285 091	106 364

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	187 507	12 796
Förutbetalda övriga kostnader	529 910	543 184
	717 417	555 980

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,04	2025-02-28	23 354 160	23 354 160
SEB	3,04	2025-02-28	14 012 500	14 012 500
SEB	3,04	2025-02-28	9 341 660	9 341 660
SEB	3,04	2025-02-28	8 012 500	8 012 500
SEB	3,04	2025-02-28	23 354 160	23 354 160
SEB	3,04	2025-02-28	9 341 660	9 341 660
SEB	2,88	2026-12-28	8 000 000	8 000 000
SEB	3,04	2025-02-28	6 800 000	6 800 000
SEB	3,00	2025-10-28	9 000 000	9 000 000
SEB	3,00	2025-10-28	7 500 000	7 500 000
			118 716 640	118 716 640
Kortfristig del av långfristig skuld			0	1 200 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 118,7 Mkr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000
	135 000 000	135 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 329	31 818
Förutbetalda avgifter och hyror	882 742	732 534
Övriga upplupna kostnader	509 434	461 394
	1 398 505	1 225 746

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	22 265	3 840
Erlagd ränta	4 849 111	3 383 800
	4 871 376	3 387 640

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Räms
Ordförande

Caroline Ahlén
Ledamot

Ulla Gerdin
Ledamot

Eva Maria Gratte
Ledamot

Anna Rosenholmer
Ledamot

Sara Karakani
Ledamot (ersätts av suppleant Joseph Reagan)

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

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare



CAROLINE AHLÉN
+xwWwGmL8E9KAjt0yZVYLA

2025-04-24 09:57:25Z

MAGNUS JOHANSSON RÅMS
KLyXdvEgAPHIZJs0JO2Bow

2025-04-24 10:03:07Z



ULLA MARGARETA GERDIN
US1Zg5toOeky2J10iEAsUA

2025-04-24 10:08:15Z

ULLA MARGARETA GERDIN
US1Zg5toOeky2J10iEAsUA

2025-04-24 10:13:33Z



Joseph Patrick Reagan
u0w+bL1S2TIN8Kb3RLWxtQ

2025-04-24 10:16:53Z

MARIA PORSINGER GRATTE
08A5EHSih4xODk6xoZUmHQ

2025-04-24 11:11:46Z



ANNA ROSENHOLMER
FTvjt+f3l1vybKqgEhsfbA

2025-04-24 15:11:24Z

DANIEL BOHLIN
Auktoriserad Revisor
dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A

2025-04-25 07:59:30Z



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer: 6d124501-4a44-4110-b327-dd17af60da8a

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Dokument i försändelsen

Årsredovisning för BRF Koppartältet 2024.pdf

SHA256: dc52aab77ac1f351feccab902b536bc3ea79050cf5864842140548b6c0e97dca

Addo Sign ID-nummer: 6d124501-4a44-4110-b327-dd17af60da8a



Addo Sign

Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Koppartältet

Org.nr 769625-7919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Koppartältet för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamheten på det föreningen skriver i förvaltningsberättelsen under övrigt. Där beskrivs det att föreningen har två juridiska processer som pågår. Jag vill framhäva att om föreningen får ett negativt utfall i en eller båda av dessa processer, kan det komma att leda till en negativ påverkan på föreningens ekonomi.

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 de 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. De 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.

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 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 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 BRF Koppartältet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelser 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.

Bromma den

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare



DANIEL BOHLIN

Auktoriserad Revisor

dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A

2025-04-25 07:58:43Z

Dokument i försändelsen

Revisionsberättelse BRF Koppartältet 2024.pdf

SHA256:

afa363b4d5271d4018f92e92cd441a18d0a338b6ebb0e47420c6de625c65791c

Addo Sign ID-nummer: f52f25b1-8174-447a-827e-662ebd9c30be



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.