



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Koppartackan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koppartackan med säte i Järfälla org.nr. 713200-0469 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

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

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
117	förråd	1 450
7	lokaler (hyresrätt)	197
304	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 932
31	garageplatser	599

Totalt 459 objekt21 178

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ethel Bengtsson	Ordförande
Per-Åke Ferngren	Ledamot
Per Arreman	Ledamot
Johnny Wikner	Ledamot
Ann-Christine Sandström	Ledamot
Lilian Karlsson	Suppleant
Mojtaba Fayazi	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ethel Bengtsson, Johnny Wikner, Per-Åke Ferngren, Mojtaba Fayazi och Lilian Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Per-Åke tom 14/5 och Louise Elfvengren från 15/5, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sigrid Eriksson (sammankallande) tom 14/5, Mikael Johansson (sammankallande) from 15/5, Madeleine Tollstedt from 15/5 och Alireza Nikinoushare from 15/5, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts 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 2024-05-07.

Förvaltning

Fastighetsadress
Kopparvägen 43–65

Förvaltning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal med HSB Stockholm
Förvaltare har varit Mehmet Arslan.
Administrativ förvaltning har enligt avtal med HSB Stockholm

Trappstädning har enligt avtal med Söder om Söder.
Markskötsel har enligt avtal med Malms Trädgårdsanläggningar.
Rengöring sopkasunerna har enligt avtal med Lövhagen.
Hissarna enligt serviceavtal med Kone.
Serviceavtal för automatik fjärrvärmecentral med Schneider Electric.
Serviceavtal för maskiner i tvättstugor med HSB Stockholm.
Avtal med HSB Stockholm avseende systematisk brandskyddskontroll.
Serviceavtal med Hald & Tesch, rökluckor i trapphus.
Avtal HSB Värmland Energi.
Låneförvaltnings avtal, HSB Stockholm.
RCO Passersystem service avtal, Säkra Fastigheter.

Ärlig besiktning

Alla hissar har besiktigats i samband från Kone.

Överlåtelser

Av föreningens 304 bostadslägenheter har 34 st. överlåtit under året.

Medlemsfrågor

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

Uthyrningar

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

Miljö

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

Representation

I Kopparstadens Parkeringssamfällighet Per Arreman suppleant och ledamot Johnny Wikner .

Följande större åtgärder genomförts:

2017 Ny belysning baksida Kv 55 - 65
2018-2019 Stambyte /Eskilstuna byggtjänst
2018-2019 Hissbyte /Kone
201909 Byte belysning källare och vindar /JP Technologies
201909-12 OVK, kanalrensning, rengöring /CM Ventilation
201909-12 Byte takfläktar /CM Ventilation
202010 Målning entréer och källargångar
2020-2021 Takbyte /RR-tak
2021-2022 Byte av passersystem till RCO samt digital tvättstugebokning /Säkra fastigheter
2021 Byte av vindsdörrar (utom port 51 & 53) /Team Guard
2022 Bytt 2 sopkasuner till matavfallskasun /Lövhagens
2022 Monterat gallergrindar till källartrappor /Scherman smide
2022 Iordningsställande av baksidan Kv 49-51 /Malms
2023 Byte av DUC (Data i Under Centralen)
2024 Skyddsrumms besiktning / Skyddsrumsspecialisten Sthlm AB
2024 Ordningställt skyddsrummet i port 43. Uppfyller nu MSB krav.
2024 2st tvättmaskiner samt 5st torktumlare har bytts ut.

2024 Inköp av kyl o frys till Koppargrottan (samlingslokal).

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgift 3% under 2025.

Elpriset som boende aviseras kommer under 2025 sänkas med 35% 2025 till 2,10kr/kWh ink. moms

Föreningen har bytt El-leverantör till Skellefteå Kraft AB. 2år bundet.

Planerade underhåll och investeringar

Kommande aktiviteter

Under 2025:

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

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar beskrivs i underhållsplanen.

Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

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

- 2026 Byte av sopkausuner 4 st
- 2026 Målning/byte av fönsterbleck
- 2026 OVK samt rensning av kanaler
- 2027 Byte av RBO batterier i hissar
- 2027 Automatiska dörröppnare
- 2027 Byte av pumpar & värmeväxlare i undercentralen
- 2028 Byte av radiatorer i lgh och allmänna utrymmen
- 2028 Målning av trapphus

Styrelsens kommentarer

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

OBS!

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

Händelser under året

Arbetsuppgifter som löses av styrelsen

- o Fastighetsfrågor
- o Bokning och tillsyn av lokaler för uthyrning
- o Administration av låssystemet
- o Beviljar medlemskap vid lägenhetsbyte

- o Bevilja andrahandsuthyrning
- o Besvara frågor från medlemmar bl.a. via mejl, mobitel.
- o Uppdatera hemsidan,
- o Info blad
- o Utlämning av parkeringstillstånd
- o Finnas vid grovsoprummet varannan vecka.
- o Plantering av blommor i portar, vår, sommar och höstblommor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 385 och under året har det tillkommit 41 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 384.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	204	218	241	300	275
Skuldsättning, kr/kvm	7 303	7 613	7 419	7 754	7 845
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 624	7 933	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	262	284	193	176	162
Årsavgifter, kr/kvm	945	818	818	817	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	951	960	812	845	801
Nettoomsättning, tkr	18 789	17 984	17 407	18 156	17 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	-308	-69	-482	1 165	383
Soliditet, %	18	17	17	17	16

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 839 022 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 204 kr/m².

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

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 763 227	0	0	1 763 227
Underhållsfond, kr	10 742 108	0	0	10 742 108
S:a bundet eget kapital, kr	12 505 335	0	0	12 505 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 232 585	-68 739	0	19 163 846
Årets resultat, kr	-68 739	68 739	-307 769	-307 769
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 163 846	0	-307 769	18 856 077
S:a eget kapital, kr	31 669 181	0	-307 769	31 361 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 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	19 163 846
Årets resultat, kr	-307 769
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 856 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 856 077
------------------------------------	-------------------

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	18 789 307	17 983 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	953 072
Summa Rörelseintäkter		18 789 307	18 937 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 742 714	-11 430 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 867	-495 347
Personalkostnader	Not 6	-379 627	-370 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 337 803	-4 337 803
Summa Rörelsekostnader		-15 831 011	-16 634 565
Rörelseresultat		2 958 296	2 302 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	162 664	138 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 428 729	-2 509 821
Summa Finansiella poster		-3 266 065	-2 371 220
Resultat efter finansiella poster		-307 769	-68 739
Resultat före skatt		-307 769	-68 739
Årets resultat		-307 769	-68 739

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	168 308 158	172 537 986
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 286 697	1 394 672
Summa Materiella anläggningstillgångar		169 594 855	173 932 658
Summa Anläggningstillgångar		169 594 855	173 932 658

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 642	8 021
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 385 033	5 561 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	616 633	1 031 140
Summa Kortfristiga fordringar		4 003 308	6 600 551
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 520 291	5 354 867
Summa Kassa och bank		5 520 291	5 354 867
Summa Omsättningstillgångar		9 523 599	11 955 418
Summa Tillgångar		179 118 454	185 888 076

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 763 227	1 763 227
Fond för yttre underhåll	10 742 108	10 742 108
Summa Bundet eget kapital	12 505 335	12 505 335

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 163 846	19 232 585
Årets resultat	-307 769	-68 739
Summa Fritt eget kapital	18 856 077	19 163 846

Summa Eget kapital	31 361 412	31 669 181
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	55 000 000	94 417 140
Summa Långfristiga skulder		55 000 000	94 417 140

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	89 342 140	55 775 000
Leverantörsskulder		786 422	1 132 941
Skatteskulder		48 366	70 024
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	75 174	63 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 504 940	2 760 255
Summa Kortfristiga skulder		92 757 042	59 801 755

Summa Skulder		147 757 042	154 218 895
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		179 118 454	185 888 076
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 958 296	2 302 481
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 337 803	4 337 803
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 337 803	4 337 803
Erhållen ränta	162 664	138 601
Erlagd ränta	-3 485 338	-2 310 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 973 425	4 468 494
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	420 841	-489 002
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-555 244	724 430
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-134 403	235 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 839 022	4 703 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 850 000	-1 600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 850 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	-2 010 978	3 103 921
Likvida medel vid årets början	10 914 964	7 811 043
Likvida medel vid årets slut	8 903 986	10 914 964

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	37 271 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per 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	16 250 040	15 476 220
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 647 454	0
	Hyror lokaler	424 691	378 519
	Hyror garage och parkeringsplatser	210 231	154 506
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 269 894
	Hyror övrigt	190 037	195 721
	Övriga primära intäkter	160 940	601 244
	Summa Bruttoomsättning	18 883 393	18 076 104
	Avgiftsbortfall	-179	-479
	Hyresbortfall	-93 907	-91 652
	Summa	-94 086	-92 131
	Summa Nettoomsättning	18 789 307	17 983 973

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	336 224
	Övriga sekundära intäkter	0	616 848
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	953 072
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 709 447	-1 501 212
	Snö och halk-bekämpning	-172 950	-286 335
	Reparationer	-1 084 453	-1 216 726
	Planerat underhåll	0	-22 376
	Försäkringsskador	-62 242	-485 590
	El	-1 557 204	-2 074 624
	Uppvärmning	-2 759 614	-2 797 324
	Vatten	-863 947	-730 687
	Sophämtning	-448 535	-431 114
	Fastighetsförsäkring	-373 533	-334 785
	Kabel-TV och bredband	-275 211	-260 146
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-556 660	-544 196
	Förvaltningsavtalskostnader	-817 770	-745 318
	Övriga driftkostnader	-61 147	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 742 714	-11 430 433
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-53 590	-16 716
	Administrationskostnader	-135 526	-119 636
	Extern revision	-37 875	-43 000
	Konsultkostnader	0	-13 500
	Föreningsverksamhet	-11 835	-32 210
	Övriga förvaltningskostnader	-132 041	-270 285
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-370 867	-495 347
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 225	-2 225
	Övriga arvoden	-320 144	-298 800
	Sociala avgifter	-57 258	-69 957
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-379 627	-370 982

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	2 363	1 660
	Ränteintäkter placeringar	59 082	89 775
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	101 220	47 166
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	162 664	138 601
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	-3 428 447	-2 509 759
	Övriga räntekostnader	-282	-62
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 428 729	-2 509 821
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	231 613 391	231 613 391
	Ingående anskaffningsvärde mark	170 000	170 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 781 056	2 781 056
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	234 564 447	234 564 447
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-62 026 461	-57 796 633
	Årets avskrivningar	-4 229 828	-4 229 828
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-66 256 289	-62 026 461
	<i>Utgående redovisat värde</i>	168 308 158	172 537 986
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	209 000 000	209 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 500 000	3 500 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 614 000	2 614 000
	<i>Summa</i>	309 114 000	309 114 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	165 812 500	165 812 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	165 812 500	165 812 500

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 265 914	2 265 914
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 265 914	2 265 914
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-871 243	-763 268
	Årets avskrivningar	-107 975	-107 975
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-979 217	-871 243
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 286 697	1 394 672
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 383 695	5 560 097
	Övriga fordringar	1 338	1 293
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 385 033	5 561 390
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616 633	1 031 140
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	616 633	1 031 140
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	5 498 627	5 339 012
	Handelsbanken	21 664	15 855
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 520 291	5 354 867

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,73%	2026-09-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	1,17%	2025-03-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	0,97%	2025-09-01	18 417 140	0
Stadshypotek AB	1,51%	2027-03-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2025-03-30	17 000 000	0
Stadshypotek AB	3,21%	2025-06-03	8 925 000	850 000
Stadshypotek AB	3,5%	2028-06-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,41%	2025-07-30	20 000 000	1 000 000
			144 342 140	1 850 000

Långfristig del	55 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	89 342 140
Kortfristig del	89 342 140
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 850 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,73%	2026-09-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	1,17%	2025-03-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	0,97%	2025-09-01	18 417 140	0
Stadshypotek AB	1,51%	2027-03-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2025-03-30	17 000 000	0
Stadshypotek AB	3,21%	2025-06-03	8 925 000	850 000
Stadshypotek AB	3,5%	2028-06-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,41%	2025-07-30	20 000 000	1 000 000
			144 342 140	1 850 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	89 342 140
Kortfristig del	89 342 140

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	4 500	4 500
	Momsskuld	453	481
	Källskatt	48 803	45 782
	Övriga kortfristiga skulder	21 418	12 772
	<i>Summa Övriga skulder</i>	75 174	63 535
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 531 933	1 529 494
	Upplupna räntekostnader	257 675	314 284
	Övriga upplupna kostnader	715 332	916 477
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 504 940	2 760 255

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 Koppartackan, org.nr. 713200-0469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koppartackan för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Koppartackan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Louise Elfvingren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ETHEL BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:24:11



PER-ÅKE FERNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:41:59



JOHNNY WIKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:52:46



PER ARREMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:26:03



ANN-CHRISTINE SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:22:52



LOUISE ELFVENGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:06:50



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:55:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LOUISE ELFVENGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:08:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:55:05



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.