

Årsredovisning

Brf Kopparbonden

769604-1636

Styrelsen för Brf Kopparbonden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

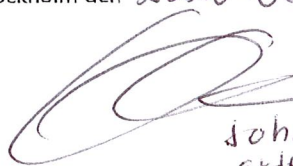
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Kopparbonden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-05-26. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2026-05-26


Johan Mångård
ordf. Brf Kopparbonden
johan@mangard.se

Årsredovisning

Brf Kopparbonden

769604-1636

Styrelsen för Brf Kopparbonden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kopparbonden får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Stockholms stad.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2000-11-01 tomträtten till fastigheten Kopparn 8 i Stockholm. Avtalets nästa omreglering sker 2026-11-30. Den senaste omregleringen skedde 2016-12-01 och medförde en oförändrad tomträttsavgäld. Från 2026-12-01 kommer tomträttsavgälden att höjas succesivt under en period om fem år. Den nya tomträttsavgälden blir 729 000 kronor från 2030-12-01. För perioden 2026-12-01 - 2027-11-30 uppgår tomträttsavgälden till 490 200 kronor. Fastigheten kan tidigast säga upp tomträtten till upphörande 2036-12-01.

Föreningens byggnad

Föreningens byggnad, byggd 1923, består av ett flerbostadshus i 5 våningar samt vindsvåningar byggda 2003/2004 med totalt 41 bostadslägenheter och en källarlokal.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 4 st 1 rum och kök
- 20 st 2 rum och kök
- 11 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 906 kvm. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om 52 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 128 339 000 (134 236 000) kr varav markvärdet motsvarar

81 000 000 (88 000 000) kr och byggnadsvärdet 47 339 000 (46 236 000) kr. Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2025, föregående taxeringsvärde inom parentes.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Lokalvården har ombesörjts av Smart Förvaltning AB. Hr Björkmans entrémattor har stått för byte och tvätt av mattor i trappuppgångarna.

Under verksamhetsåret har Renhållningsförvaltningen i Stockholm tagit hand om hushållssopor och PreZero Recycling AB har anlitats för hämtning av grovsopor och källsortering.

Föreningsfrågor

Av föreningens 41 lägenheter är 38 (38) stycken upplåtna med bostadsrätt och 3 (3) stycken med hyresrätt.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Kopparn 9 och Brf Erstagatan 28 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende leverans av tappvatten.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-27 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Johan Mångård	Ordförande
Håkan Falk	Kassör
Boboljub Hrnjez	Ledamot
Daniel Nyström	Ledamot
Pia Wallin	Ledamot
Olivia O'Konor	Ledamot
Sebastián Silvander	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande och kassör var för sig alternativt två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Göran Wickström	Ordinarie
Filippa Stålhane	Suppleant

Valberedning

Filippa Stålhane
Marie Larsson
Monika Falk

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-10-07.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade den 31 december 62 (60) medlemmar fördelade på 38 (38) lägenheter. Siffrorna i parantes visar förgående år.

5 (3) medlemmar har lämnat föreningen under året och 7 (4) medlemmar har tillkommit.

Föreningens kvarvarande lokal är uthyrd med hyresrätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året renoverades entréerna i A,B och C med nya belysningar, ommålningar och nytt tak i C.

En gårdsfest hölls för att fira fastighetens 100-årsjubileum med föreläsning, tipspromenad och middag med stor uppslutning och lyckat genomförande.

Hyrorna för de tre hyresrätterna höjdes med 5,3% och medlemmarnas avgifter från och med 1/9 med 4%. För medlemmarna var det första höjningen sedan 2015.

På höststädningen insamlades cyklar, barnvagnar och pulkor som inte använts på lång tid. Dessa kommer bortforslas under vårstädningen om ingen gör anspråk på dessa.

En arborist anlätades för att klippa ner träd och buskar.

Slutligt besked om höjningen av tomrättsavgiften erhöles från Statsbyggnadskontoret.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 158	2 115	2 087	1 915	2 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 461	-1 165	-1 028	-680	-386
Soliditet, %	98	98	98	92	92
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	602	594	594	645	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	81	82	82		
Skuldsättning/kvm, kr	0	0	0	1 041	1 041
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	0	0	0	1 041	1 041
Sparande/kvm, kr	58	70	-41		
Räntekänslighet, %	0,00	0,00	0,00	1,75	1,80
Energikostnad/kvm, kr	227	235	200		
Eget kapital, tkr	35 337	36 798	37 963	38 991	39 671
Taxeringsvärde, tkr	128 339	134 236	134 236	134 236	95 121
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 179	1 118	1 039		
Hyresintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 158	1 090	1 011		
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 298	1 278	1 200		
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	0,00	0,00	0,00	2,25	3,18
Genomsnittlig skuldränta, %	0,00	0,00	2,01	1,05	1,20
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	124	124	124	96	96
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	269	119	109	88	42
Antal överlåtelse, bostäder	2	3	4	2	5
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	130 000	109 107	99 137	116 148	116 722

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (böyta och lokalyta). I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

En stor anledning till föreningens förlust är den höga avskrivningen på föreningens fastighet den motsvaras dock inte av något likviditetsutflöde, föreningens kassabehållning har under året endast minskat med 89 tkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 856 780	20 161 682	1 291 210	-7 346 580	-1 164 780
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 164 780	1 164 780
Förändring av yttre fond			-473 064	473 064	
Årets resultat					1 461 498
Belopp vid årets utgång	23 856 780	20 161 682	818 146	-8 038 296	1 461 498

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 038 296
Årets resultat	-1 461 498
<i>Summa</i>	<i>-9 499 794</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	385 017
lanspråktagande av yttre fond	-158 428
Balanseras i ny räkning	-9 726 383
<i>Summa</i>	<i>-9 499 794</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 157 982	2 114 684
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 157 982	2 114 684
Rörelsekostnader			
Reparationer	2	-197 453	-208 300
Planerat underhåll	3	-158 428	-875 772
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	4	-74 074	-69 190
Drifkostnader	5	-1 452 500	-1 474 944
Övriga externa kostnader	6	-216 440	-142 642
Styrelsearvoden och personalkostnader	7	-83 373	-96 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 490 357	-517 740
Summa Rörelsekostnader		-3 672 625	-3 385 457
Rörelseresultat		-1 514 643	-1 270 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 161	106 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16	-19
Summa finansiella poster		53 145	105 993
Resultat efter finansiella poster		-1 461 498	-1 164 780
Resultat före skatt		-1 461 498	-1 164 780
Årets resultat		-1 461 498	-1 164 780

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 462 974	31 017 064
Inventarier, verktyg och installationer		–	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet		–	2 936 267
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		32 462 974	33 953 331
Summa anläggningstillgångar		32 462 974	33 953 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		111 390	109 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	189 670	196 346
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		301 060	306 125
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 231 117	3 320 032
<i>Summa kassa och bank</i>		3 231 117	3 320 032
Summa omsättningstillgångar		3 532 177	3 626 157
SUMMA TILLGÅNGAR		35 995 151	37 579 488

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	23 856 780	23 856 780
Upplåtelseavgifter	20 161 682	20 161 682
Fond för yttre underhåll	818 146	1 291 210
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>44 836 608</i>	<i>45 309 672</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 038 296	-7 346 580
Årets resultat	-1 461 498	-1 164 780
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-9 499 794</i>	<i>-8 511 360</i>
Summa eget kapital	35 336 814	36 798 312
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	241 704	324 819
Aktuella skatteskulder	143 264	136 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 273 369	319 659
Summa kortfristiga skulder	658 337	781 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 995 151	37 579 488

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 514 643	-1 270 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 490 357	517 740
Erhållen ränta	53 161	106 012
Erlagd ränta	-16	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 859	-647 040
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	5 065	-5 074
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-122 839	97 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 915	-554 329
Årets kassaflöde	-88 915	-554 329
Likvida medel vid årets början	3 320 032	3 874 361
Likvida medel vid årets slut	3 231 117	3 320 032

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Byte av redovisningsprincip

Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ

Byggnadens komponenter

Nyttjandeperiod

20-120 år

Not 1	Årsavgifter & hyror	2025	2024
	Årsavgifter	1 748 928	1 726 718
	Hysesintäkter, bostäder	339 360	319 289
	Hysesintäkter, lokaler	67 513	66 467
	Hysesintäkter, bredband	2 160	2 160
	Öresavrundning	21	50
	Summa	2 157 982	2 114 684

I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Not 2	Reparationer	2025	2024
	Löpande reparationer	33 516	2 139
	Reparationer bostäder	68 257	76 901
	Reparationer hyresrätter	—	3 189
	Tvättstuga	2 443	22 507
	Dörrar & lås	21 040	7 405
	VA	—	20 829
	Värme	6 294	—
	Ventilation	—	47 455
	El	13 037	—
	Hissar	31 730	2 223
	Portar	—	5 970

Tak	–	16 250
Planteringar, träd & buskar	18 981	1 119
Lekytör	–	2 313
Trapphus	2 155	–
	197 453	208 300

Not 3	Planerat underhåll	2025	2024
	VA	–	184 945
	OVK-besiktning	–	181 112
	Tak	–	198 750
	Fönster	–	310 965
	Trapphus	158 428	–
		158 428	875 772

Kostnaden föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket för närvarande motsvarar 385 017 kr.

Not 4	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsskatt	3 390	2 360
	Kommunal fastighetsavgift	70 684	66 830
		74 074	69 190

Not 5	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	45 036	42 972
	Snöröjning & sandning	8 781	8 200
	Lokalvård	35 871	34 541
	Hyra av entrémattor	8 947	8 025
	Hiss besiktning	–	4 500
	Hiss, service- & larmavtal	18 040	17 515
	El	76 262	69 018
	Uppvärmning	546 583	535 423
	Vatten	116 520	159 181
	Avfallshantering	103 677	108 025
	Fastighetsförsäkring	79 106	72 904
	Tomträttsavgäld	331 000	331 000
	Kabel-TV	8 180	8 052
	Bredband	44 004	44 358
	Kostnad för utryckning, jouravtal	6 675	2 588
	Kostnader i samband med städdag	4 643	9 856
	Övriga serviceavtal (takjour)	19 175	18 785
		1 452 500	1 474 943

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	66 429	20 517
	Förbrukningsmaterial	9 056	844
	Kreditupplysningar	750	1 500
	Telefon & post	4 662	4 288
	Datakommunikation	2 212	5 350
	Revisionsarvode	999	1 000
	Kontorsmaterial	—	1 320
	Arvode ekonomisk förvaltning	72 752	68 750
	Ekonomisk förvaltning, tjänster utöver avtal	1 875	1 877
	Hemsida/webbhotell	3 313	9 375
	Övriga administrationskostnader	7 290	13 887
	Bankkostnader	4 734	3 201
	Föreningsavgifter	5 773	5 681
	Föreningsavgifter	—	60
	Inkasso- och KFM-avgifter	—	180
	Årsstämma	6 048	4 813
	Föreningsgemensamma aktiviteter	30 207	—
	Övriga externa tjänster	340	—
	Öresavrundning	—	-1
		216 440	142 642

Not 7	Styrelsearvoden & personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvode	79 049	81 194
	Sociala avgifter	4 324	15 675
		83 373	96 869

Styrelsearvodet uppgår till 1,5 prisbasbelopp.

De sociala avgifterna var för högt bedömda 2024 varför de blir lägre 2025.

2024 tog styrelsen ut ett mindre arvode för att bekosta en del av sin styrelsemiddag.

Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 463 750	34 463 750
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar, fastighetsförbättringar	6 660 102	—
	Utgående anskaffningsvärden	41 123 852	34 463 750
	Ingående avskrivningar	-3 446 686	-3 102 048
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar, fastighetsförbättringar	-3 723 835	—
	Årets avskrivningar	-1 490 357	-344 638
	Utgående avskrivningar	-8 660 878	-3 446 686
	Redovisat värde	32 462 974	31 017 064

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna ränteintäkter	4 412	7 061
	Tomträttsavgäld	82 750	82 750
	Fastighetsförsäkring	68 466	65 413
	Ekonomisk förvaltning	20 013	19 388
	Tele2	2 063	2 045
	Smart förvaltning	2 998	2 896
	B.K. Fastighetsservice	685	647
	Takjour	5 961	5 961
	S:t Eriks hiss	2 323	10 086
	Cellsynt	0	99
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 671	196 346

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Kopparn 9 (Stockholm vatten)	–	30 000
	Upplupet styrelsearvode	88 200	88 200
	Upplupet revisionsarvode	1 000	1 999
	Beräknade sociala avgifter	16 000	27 712
	Förutbetalda intäkter	168 169	164 951
	Styrelsemiddag 2024	–	6 797
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 369	319 659

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 410 000	17 410 000
	Summa ställda säkerheter	17 410 000	17 410 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresgästerna fick en hyreshöjning med 3,6 % den 1 januari 2026.
Föreningen höjde årsavgifterna med 10% den 1 april 2026.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-29

UNDERSKRIFTER

Stockholm den

2026-05-26

Johan Mångård

Håkan Falk

Pia Wallin

Bogoljub Hrnjez

Daniel Nyström

Olivia O'Konor

Min revisionsberättelse har lämnats

Göran Wickström
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kopparbonden (769604-1636) för 2025

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i föreningen för 2025 och finner att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ordförande och övriga ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 maj 2026


Göran Wickström