

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Köpenhamnsgård 2
769636-2818

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Köpenhamnsgård 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 beskattas som privatbostadsförening, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 2018-04-27. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-15 och dess ekonomiska plan registrerades 2020-05-08.

Förening har tagit fram tilläggsavtal till stadgarna som avser trivselregler.

Föreningens säte är Varbergs kommun.

Föreningen har förvärvat fastigheten Varberg Torpa - kärra 15:46 från dotterbolaget per 2 januari 2019. Brf Köpenhamnsgård 2 har valt att redovisa köpet av fastigheten och tillhörande redovisningstransaktioner utifrån FAR RedU9 Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag. Förvärvat värde på aktier i dotterbolaget har omklassificerats till anskaffningsvärdet på den fastighet som köpts över till bostadsrättsföreningen vilket innebär att posten Byggnader och mark ökat med motsvarande belopp.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisunderlåtelse.

Under kvartal 2 2020 har samtliga 17 lägenheter färdigställts och flyttats in, i 2 huskroppar med en boyta om totalt 1 099 kvm.

Föreningen lämnades över till medlemmarna 2020-09-10.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2026-12-31.

Föreningen har fullvärdeförsäkring hos Länsförsäkringar Halland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 50 kr per kvm enligt föreningens stadgar, fram tills en underhållsplan är framtagen, vilket ska göras inom 5 år. Avseende 2022 avsätts 54 950 kr.

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter faställt värdeår.

Faställt värdeår fastställs då fastigheten taxeras första gången, föreningens värdeår är 2020.

Avseende byggnationsåret utgår fastighetsskatt med 1 % på det taxerade tomtvärdet om 860 000 kr, dvs 8 600 kr.

Energideklaration har framtagits under 2022 av Svensk Energideklaration AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-12 haft följande sammansättning:

Thérèse Lindhardt	Ledamot, Sekreterare, Vald till stämma - 23.
Mimoza Rubovci	Ledamot, Vald till stämma - 24.
Ing-Mari Eriksson	Ledamot, Ordförande, Vald till stämma - 24.
Anna Cavrak	Ledamot, Vald till stämma - 23.
Karin Blomqvist Andersson	Suppleant, Vad till stämma - 23.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Johanna Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 6 % från och med 1 januari 2023.

Styrelsen har beslutat att ta fram en underhållsplan som ska ligga till grund för avsättning till fond för yttre underhåll.

Energideklaration har framtagits under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgår till 26 st (28 st).

Det har skett 4 st (0 st) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	784	765	696
Resultat efter finansiella poster	-168	-126	-147
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,4	22,4	22,3
Årsavgift per kvm boyta (kr)	665	649	373
Lån per kvm boyta (kr)	9 830	9 880	9 930
Energikostnad per kvm boyta (kr)	111	106	56
Skuldränta (%)	1,1	1,1	0,7
Soliditet (%)	77,6	77,7	77,6
Sparande per kvm boyta (kr)	204	242	75

Årsavgift per kvm boyta inkluderar ej driftskostnader som debiteras separat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 319 500	32 054	-179 239	-126 206	38 046 109
Avsättning till fond för yttre underhåll		54 950	-54 950		0
Disposition av föregående års resultat:			-126 206	126 206	0
Årets resultat				-167 639	-167 639
Belopp vid årets utgång	38 319 500	87 004	-360 395	-167 639	37 878 470

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-360 395
årets förlust	-167 639
	-528 034

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 950
i ny räkning överföres	-582 984
	-528 034

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	784 109	765 394
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		784 109	765 394
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-409 703	-373 626
Personalkostnader	4	-25 390	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-392 345	-392 345
Summa rörelsekostnader		-827 438	-765 971
Rörelseresultat		-43 329	-577
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 310	-125 629
Summa finansiella poster		-124 310	-125 629
Resultat efter finansiella poster		-167 639	-126 206
Resultat före skatt		-167 639	-126 206
Årets resultat		-167 639	-126 206

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

48 120 406

48 512 751

Summa materiella anläggningstillgångar

48 120 406

48 512 751

Summa anläggningstillgångar

48 120 406

48 512 751

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

19

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 277

9 052

Summa kortfristiga fordringar

9 296

9 052

Kassa och bank

Kassa och bank

671 647

469 793

Summa kassa och bank

671 647

469 793

Summa omsättningstillgångar

680 943

478 845

SUMMA TILLGÅNGAR

48 801 349

48 991 596

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 319 500

38 319 500

Fond för yttre underhåll

87 004

32 054

Summa bundet eget kapital

38 406 504

38 351 554

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-360 395

-179 239

Årets resultat

-167 639

-126 206

Summa fritt eget kapital

-528 034

-305 445

Summa eget kapital

37 878 470

38 046 109

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

6, 9

7 162 390

10 803 200

Summa långfristiga skulder

7 162 390

10 803 200

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 9

3 640 810

54 720

Leverantörsskulder

877

0

Skatteskulder

0

8 600

Övriga skulder

3 847

3 847

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

114 955

75 120

Summa kortfristiga skulder

3 760 489

142 287

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 801 349

48 991 596

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-167 639

-126 206

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

392 345

392 345

Betald skatt

-8 619

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

216 087

266 139

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-225

-4 147

Förändring av leverantörsskulder

877

-2 617

Förändring av kortfristiga skulder

39 835

-1 442

Kassaflöde från den löpande verksamheten

256 574

257 933

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-54 720

-54 720

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-54 720

-54 720

Årets kassaflöde

201 854

203 213

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

469 793

266 580

Likvida medel vid årets slut

671 647

469 793

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Under 2019 använde man sig av bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års och koncernredovisning (K3). Övergången till Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 har inte påverkat jämförbarheten mellan räkenskapsåren.

Vid förvärv av mark och dotterbolag har FAR:s uttalande RedU9 tillämpats under 2019.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År
-----------	--------

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet (%)

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

Sparande per kvm boyta

Resultat + Avskrivningar - årets nyttjande av underhållsfond / total boyta

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Medlemsavgifter bostäder	730 773	712 947
Medlemsavgifter drift	53 335	52 447
	784 108	765 394

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El för belysning	76 070	73 401
Vatten och avlopp	46 458	43 014
Städning och renhållning	34 536	28 355
Reparation och underhåll av fastighet	81 455	48 339
Fastighetsförsäkringspremier	19 461	17 914
Fastighetsskötsel och förvaltning	53 000	75 971
Övriga fastighetskostnader	25 197	18 362
Övriga förvaltningskostnader	5 365	2 315
Redovisningstjänster	49 431	44 456
Bankkostnader	3 106	2 750
Ersättningar till revisor	15 625	18 750
	409 704	373 627

Not 4 Styrelsearvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter		
Styrelsearvode	19 320	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 070	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 390	0

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	49 134 500	49 134 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 134 500	49 134 500
Ingående avskrivningar	-621 749	-229 404
Årets avskrivningar	-392 345	-392 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 014 094	-621 749
Utgående redovisat värde	48 120 406	48 512 751
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	0
Taxeringsvärden mark	1 777 000	1 012 000
	13 777 000	1 012 000
Bokfört värde mark	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 940 000	10 940 000
	10 940 000	10 940 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 016 550	10 584 320
	7 016 550	10 584 320

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 10 803 200 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 162 390	10 803 200
	7 162 390	10 803 200
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 640 810	54 720
	3 640 810	54 720

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 44496321	0,91	2025-06-28	3 604 350	3 622 610
SEB 44496747	1,45	2028-05-28	3 594 500	3 612 700
SEB 44496763	1,08	2023-06-28	3 604 350	3 622 610
			10 803 200	10 857 920
Kortfristig del av långfristig skuld			3 640 810	54 720

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 54 720 kr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kärradal den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Thérèse Lindhardt

Ing-Mari Eriksson
Ordförande

Anna Cavrak

Mimoza Rubovci

Min revisionsberättelse har lämnats

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

THÉRÉSE LINDHARDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19720613xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2023-04-14 16:18:23 UTC



Anna Marie Cavrak

Styrelseledamot

Serienummer: 19780226xxxx

IP: 193.183.xxx.xxx

2023-04-16 06:30:10 UTC



MIMOZA RUBOVCI

Styrelseledamot

Serienummer: 19880318xxxx

IP: 62.63.xxx.xxx

2023-04-16 16:14:06 UTC



ING-MARI ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19651021xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-04-17 09:31:46 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 19770209xxxx

IP: 20.91.xxx.xxx

2023-04-17 10:11:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>