

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kopparslagaren
769636-4624

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kopparslagaren intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2024-06-27. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Visby 2024-06-27

Anders Eneqvist



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kopparslagaren
769636-4624
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparlagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Föreningen förvaltar en fastighet, Gotland Visby Kopparlagaren 1 i Visby. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Gotland.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Eneqvist

Robin Appelbom

Eva Anna-Lena Engström

Emma Gate

Benjamin Ljungberg

Janec Nilsson

Camilla Davidsson

Styrelsesuppleanter

Angelica Härnlöv

Dávid Ojalvo

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

2024

2024

2024

2024

2024

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

Fastigheter

Föreningen förvaltar en fastighet, Gotland Visby Kopparlagaren 1 i Visby.

Underhåll

Byggnaderna är helt nya och underhållsbehovet inom överskådlig framtid är därför begränsat. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfond.

Bostäder och lokaler

Den av föreningen ägda fastigheten består av 9 huskroppar med sammanlagt 78 lägenheter, vars totala yta uppgår till 5252 kvadratmeter. Lägenhetsindelingen är enligt följande.

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Total yta</u>
22	2 rum och kök	1166 kvm
30	3 rum och kök	1980 kvm
26	4 rum och kök	2106 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Gotland Visby Kopparslagen 1 har färdigställts och inflyttning har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	1 914	0
Resultat efter finansiella poster	-35	-36
Soliditet (%)	67,6	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	315	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 496	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 496	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	61	0
Räntekänslighet (%)	20,5	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	79	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,6	0,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång		0	-36 260	-36 260
Medlemsinsatser	175 033 440			175 033 440
Disposition av föregående års resultat:		-36 260	36 260	0
Årets resultat			-35 322	-35 322
Belopp vid årets utgång	175 033 440	-36 260	-35 322	174 961 858

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-36 260
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-210 000
årets förlust	-35 322
	-281 582

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-281 582
	-281 582

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 913 882	0
Övriga intäkter		18 819	7 257
		1 932 701	7 257
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-622 725	-41 600
Övriga kostnader		-141 419	-1 917
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-374 987	0
		-1 139 131	-43 517
Rörelseresultat		793 570	-36 260
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 075	0
		-828 892	0
Resultat efter finansiella poster		-35 322	-36 260
Resultat före skatt		-35 322	-36 260
Årets resultat		-35 322	-36 260

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	245 358 453	86 879 375
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	108 348 234
		245 358 453	195 227 609
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		245 408 453	195 277 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		47 079	0
Övriga fordringar		12 924 128	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 338	0
		12 980 545	0
<i>Kassa och bank</i>		590 866	2 803 084
Summa omsättningstillgångar		13 571 411	2 803 084
SUMMA TILLGÅNGAR		258 979 864	198 080 693

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 033 440	0
		175 033 440	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-36 260	0
Årets resultat		-35 322	-36 260
		-71 582	-36 260
Summa eget kapital		174 961 858	-36 260
Långfristiga skulder	8		
Byggnadskreditiv		0	95 736 311
Skulder till kreditinstitut		71 000 000	0
Övriga skulder		12 197 870	79 684 120
Summa långfristiga skulder		83 197 870	175 420 431
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		960	14 411 584
Leverantörsskulder		200 916	8 243 338
Aktuella skatteskulder		41 600	41 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		576 660	0
Summa kortfristiga skulder		820 136	22 696 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 979 864	198 080 693

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-35 322

-36 260

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

374 986

0

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

339 664

-36 260

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-47 079

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 032 800

0

Förändring av leverantörsskulder

-8 042 422

6 887 088

Förändring av kortfristiga skulder

577 620

-692 800

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-9 205 017

6 158 028

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-61 131 096

-98 730 618

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-61 131 096

-98 730 618

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-92 497 961

80 647 265

Medlemsinsatser

160 621 856

14 411 584

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

68 123 895

95 058 849

Årets kassaflöde

-2 212 218

2 486 259

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 803 084

316 825

Likvida medel vid årets slut

590 866

2 803 084

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

25-160

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 751 495	0
Hyror parkeringsplatser	53 372	0
Avgift el	109 015	0
	1 913 882	0

Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

Inga hyres eller avgiftsbortfall har förekommit under året.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	67 435	0
El	239 833	0
Vatten och avlopp	134 298	0
Renhållning	39 893	0
Fastighetsskötsel	5 687	0
Fastighetsskatt	41 600	41 600
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	93 979	0
	622 725	41 600

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 784 345	17 657 761
Inköp	6 149 987	4 126 584
Omklassificeringar	163 329 343	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 263 675	21 784 345
Årets avskrivningar	-292 668	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 668	0
Ingående uppskrivningar	65 095 030	65 095 030
Omklassificeringar	-10 625 267	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-82 319	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	54 387 444	65 095 030
Utgående redovisat värde	245 358 451	86 879 375

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 348 234	13 744 200
Inköp	54 981 109	94 575 497
Omklassificeringar	-163 329 343	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	108 319 697
Utgående redovisat värde	0	108 319 697

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 145 030	65 145 030
Omklassificeringar	-10 625 266	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 519 764	65 145 030
Ingående nedskrivningar	-65 095 030	-65 095 030
Omklassificeringar	10 625 266	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-54 469 764	-65 095 030
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	71 000 000	0
	71 000 000	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	68 000 000
	71 000 000	68 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

Visby 2024-06-07



Anders Eneqvist
Ordförande



Eva Anna-Lena Engström



Benjamin Ljungberg



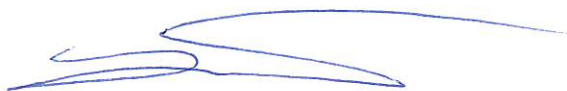
Camilla Davidsson



Robin Appelbom



Emma Gate



Janec Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07



Patrik Åsander

Auktoriserad revisor/Medlem i FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kopparslagaren
Org.nr. 769636-4624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kopparslagaren för år 2023.

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 31 december 2023 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.

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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2022 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2023 har därmed inte utförts.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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. 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, förfälskning, 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 Kopparslagaren för år 2023 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 fortllöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Växjö den 7 juni 2024



Patrik Åsander

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR