

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kopparslagaren

769636-4624

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparslagaren, 769636-4624, med säte i Gotland, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar en fastighet, Gotland Visby Kopparslagaren 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	2025
Benjamin Ljungberg	2025
Janec Nilsson	2025
Anna-Lena Engström	2025
Robin Appelblom	2025
Camilla Lövefors	2025
Angelica Härnlöv	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Suppleanter

Per-Rune Bendelin	2025
Claes Friberg	2025

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gotland Visby Kopparslagaren 1.

Underhåll

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

*** Om föreningen har (inte har) en aktuell underhållsplan***

Bostäder och lokaler

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

Antal	Lägenhetstyp	Total yta
22	2 rum och kök	1 166 kvm
30	3 rum och kök	1 980 kvm
26	4 rum och kök	2 106 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med att få ut filter till varje lägenhet vilket har genomförts under april 2025.

Parkeringsfrågan har varit en stor punkt under hela året då det är svårigheter att få mark upplåten från Region Gotland för att färdigställa fler platser. Det är också en kostnadsfråga för att färdigställa fler parkeringsplatser. Parkeringsplatser har också fördelats till medlemmar.

Ordningsregler gällande uteplats och terrass uppe har tagits fram.

Från maj 2024 har förråd hyrts ut till medlemmar som önskat ett extraförråd.

En gemensam städdag av utemiljön har genomförts på sensommaren där alla medlemmar bjöds in för att delta.

Hastighetsbegränsning i området och farthinder har utretts, under april 2025 har farthinder köpts in. Flertalet möten och samtal har hållits med Region Gotland för att få till en förbindelse väg mellan

Kopparslagarens område och cykelväg som går runt området.

Styrelsen har skapat en Facebook sida där det varit möjligt för medlemmar att kommunicera samt att styrelsen kunnat informera där.

Föreningens hemsida har byggts upp och är nu tillgänglig från 2025. Där kan även medlemmar läsa vilka frågor som behandlats i styrelsen.

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten, samt årsstämma.

Till det har styrelsen arbetat i arbetsgrupper med ett 20 tal möten för parkeringsfrågor, förrådsfrågor, utemiljö mm.

Upplysning vid förlust

Styrelsen uppfattning är att i nuläget är byggnaden så ny att det inte är avgörande för framtida underhåll. Styrelsen kommer att ta ställning till om en eventuell avgiftshöjning är nödvändig samt att också snabbt försöka lösa parkeringsfrågan för att genom den avgiften också kunna göra ett större plusresultat så vi får till den buffert vi behöver ha i framtiden. Styrelsen kommer också se på frågan gällande avgifter för parkering samt förrådsuthyrning. Detta för att kompensera årets förlust.

Flerårsöversikt

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter och hyror (Nettoomsättning)	5 619 434	1 913 882	0
Rörelseresultat	1 392 956	793 570	0
Resultat efter finansiella poster	-2 026 859	-35 322	-36 260
Soliditet (%)	69	68	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 018	315	0
Skuldsättning per kvm*	14 585	15 841	0
Sparande per kvm	42	61	0
Räntekänslighet %	14,3	20,5	0
Energikostnad per kvm	297	79	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,9	90,6	0

*Nyckeltalet korrigerad från årsredovisning 2023-12-31

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

Intäkter från sålda varor och utförda tjänster som ingår i föreningens normala verksamhet

Soliditet (%):

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Nyckeltal enligt Bokföringsnämndens vägledning Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:

Årsavgift / antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgift = Årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 14§. Årsavgift för den löpande verksamheten samt avgift för värme, kyla, varmvatten eller elektrisk som påförs medlemmen efter individuell mätning.

Skuldsättning per kvm:

Räntebärande skulder på balansdagen / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm:

Justerat resultat / antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter

som inte är en del av den normala verksamheten

Räntekänslighet %:

Räntebärande skulder / Årsavgifter

Energikostnad per kvm:

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten / antalet kvadratmeter upplåtna med bostads- eller hyresrätt

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter:

Årsavgifter / totala rörelseintäkter

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	175 033 440		-36 260	-35 322
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Disposition av föregående års resultat			-35 322	35 322
Avsättning fond för yttre underhåll		210 000	-210 000	
Årets resultat				-2 026 859
Vid årets slut	175 033 440	210 000	-281 582	-2 026 859

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-281 581
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 000
Årets resultat	-2 026 860
Totalt	-2 518 441
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-2 518 441
Summa	-2 518 441

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror (Nettoomsättning)	2	5 619 434	1 913 882
Övriga intäkter		13 363	18 819
		<u>5 632 797</u>	<u>1 932 701</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 869 155	-622 725
Övriga kostnader		-120 767	-141 419
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 249 919</u>	<u>-374 987</u>
Rörelseresultat		<u>1 392 956</u>	<u>793 570</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-183	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 419 632</u>	<u>-829 075</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 026 859</u>	<u>-35 322</u>
Resultat före skatt		<u>-2 026 859</u>	<u>-35 322</u>
Årets resultat		<u>-2 026 859</u>	<u>-35 322</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4,5	243 108 534	245 358 453
		243 108 534	245 358 453
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		243 158 534	245 408 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		30 314	47 079
Övriga fordringar		6 515 657	12 924 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 106	9 338
		6 628 077	12 980 545
Kassa och bank		1 395 674	590 866
Summa omsättningstillgångar		8 023 751	13 571 411
SUMMA TILLGÅNGAR		251 182 285	258 979 864

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 033 440	175 033 440
Fond för yttre underhåll		210 000	0
		<u>175 243 440</u>	<u>175 033 440</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-281 581	-36 260
Årets resultat		-2 026 859	-35 322
		<u>-2 308 440</u>	<u>-71 582</u>
Summa eget kapital		<u>172 935 000</u>	<u>174 961 858</u>
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		71 000 000	71 000 000
Övriga skulder		5 601 750	12 197 870
		<u>76 601 750</u>	<u>83 197 870</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		996	960
Leverantörsskulder		303 422	200 916
Skatteskulder		41 600	41 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 299 517	576 660
		<u>1 645 535</u>	<u>820 136</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>251 182 285</u>	<u>258 979 864</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 026 859	-35 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 249 919	374 986
		<u>223 060</u>	<u>339 664</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		223 060	339 664
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av kundfordringar		16 765	-47 079
Förändring av kortfristiga fordringar		6 335 703	-2 308 200
Förändring av leverantörsskulder		102 506	-8 042 422
Förändring av kortfristiga skulder		722 894	577 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 400 928	-9 480 417
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-61 131 096
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-61 131 096
Finansieringsverksamheten			
Uptagna lån		226 871	-92 222 561
Amortering av lån		-6 822 991	0
Medlemsinsatser		0	160 621 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 596 120	68 399 295
Årets kassaflöde		804 808	-2 212 218
Likvida medel vid årets början		590 866	2 803 084
Likvida medel vid årets slut		1 395 674	590 866

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Erhållen utdelning	0	0
Erhållen ränta	-183	183
Erlagd ränta	-3 419 632	-829 075

Not Likvida medel

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	1 395 674	590 866
	1 395 674	590 866

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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 ett privatbostadsföretag (äktat 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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 879 244	1 751 495
Avgift el	468 136	109 015
Hyror parkeringsplatser	234 812	53 372
Hyror extra förråd	26 250	0
Avgifter andrahandsuthyrning	10 992	0
Summa	5 619 434	1 913 882

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.
Avgift för el baseras på individuell mätning av förbrukning.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppvärmning	611 236	67 435
El	468 101	239 833
Vatten och avlopp	480 202	134 298
Renhållning	175 267	39 893
Fastighetsskötsel	46 074	5 687
Fastighetsskatt		41 600
Försäkring	80 577	71 877
Övriga fastighetskostnader	7 698	22 102
Summa	1 869 155	622 725

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	191 263 675	21 784 345
-Nyanskaffningar	1	6 149 987
-Omklassificeringar	0	163 329 343
Vid årets slut	191 263 676	191 263 675
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-292 668	0
-Årets avskrivning	-1 756 005	-292 668
Vid årets slut	-2 048 673	-292 668
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	54 387 444	65 095 030
-Omklassificeringar	1	-10 625 267
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-493 914	-82 319
Vid årets slut	53 893 531	54 387 444
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	0	0
Vid årets slut	0	0
Redovisat värde vid årets slut	243 108 534	245 358 451
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	22 718 234	22 718 234
Redovisat värde vid årets slut	22 718 234	22 718 234

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	108 348 234
Omklassificeringar	0	-163 329 343
Investeringar	0	54 981 109
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
JN Förvärv AB. 559189-1121, Gotland	500	100	50 000
			50 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder	5 601 750	12 197 870
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	71 000 000	71 000 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000
	71 000 000	71 000 000
<i>För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0
Summa ställda säkerheter	71 000 000	71 000 000

Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

Underskrifter

Visby

Anders Eneqvist Datum
Styrelseordförande

Benjamin Ljungberg Datum
Styrelseledamot

Janec Nilsson Datum
Styrelseledamot

Anna-Lena Engström Datum
Styrelseledamot

Robin Appelblom Datum
Styrelseledamot

Camilla Lövefors Datum
Styrelseledamot

Angelica Härnlöv Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Patrik Åsander
Auktoriserad revisor