

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Köpenhamnsgård 2
769636-2818
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Köpenhamnsgård 2 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

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 har gjorts med 50 kr per kvm enligt föreningens stadgar fram till och med 2022. 2023 har en 50 årig underhållsplan tagits fram av WSP AB, där den totala underhållskostnaden uppgår till 11 661 438 kr inklusive moms , dvs 233 229 kr per år.

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 2023-05-11 haft följande sammansättning:

Thérèse Lindhardt	Ledamot, Ordförande, Vald till stämma - 24.
Mimoza Rubovci	Ledamot, Sekreterare, Vald till stämma - 24.
Ing-Mari Eriksson	Ledamot, Vald till stämma - 24.
Peter Kåvestam	Ledamot, Vald till stämma -25

Karin Blomqvist Andersson	Suppleant, Vald till stämma - 24.
---------------------------	-----------------------------------

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 11 protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Johanna Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 12 % från och med 1 januari 2024.

Styrelsen har låtit WSP AB till en kostnad om 43 563kr, ta fram en underhållsplan för perioden 2023-2073 med en årlig avsättning om 233 229 kr till fond för yttre underhåll.

Under räkenskapsåret har man investerat i laddstolpar till en total kostnad om 577 750 kr, varav avdragsgill ingående moms uppgår till 115 550 kr. Man har sökt bidrag hos naturvårdsverket avseende 50 % av nettokostnaden vilket i bokslutet är uppbokat som en fordran. Därtill har 13 medlemmar betalt 6 000 kr st, totalt 78 000 kr. Balanserat såsom inventarier är 153 100 kr, med en avskrivningstid om 10 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgår till 26 st (26 st).

Det har skett 2 st (4 st) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	846	784	765
Resultat efter finansiella poster	-283	-168	-126
Soliditet (%)	77,6	77,6	77,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt(kr)	762	713	696
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	100
Skuldsättning per kvm (kr)	9 780	9 830	9 880
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,8	1,1	1,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,5	22,4	22,4
Energikostnad per kvm (kr)	142	111	106
Sparande per kvm (kr)	106	0	0
Räntekänslighet (%)	13	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. Avseende nya nyckeltal anges dessa endast för innevarande räkenskapsår.

Upplysning vid förlust

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. Skulle behov av upptagande av lån uppstå för att finansiera underhållsbehovet, kommer föreningen behöva höja medlemsavgifterna för att bibehålla ett positivt kassaflöde.”

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 319 500	87 004	-360 395	-167 639	37 878 470
Avsättning till fond för yttre underhåll		54 950	-54 950		0
Disposition av föregående års resultat:			-167 639	167 639	0
Årets resultat				-283 164	-283 164
Belopp vid årets utgång	38 319 500	141 954	-582 984	-283 164	37 595 306

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-582 984
årets förlust	-283 164
	-866 148

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	233 229
i ny räkning överföres	-1 099 377
	-866 148

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	845 634	784 109
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		845 634	784 109
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-510 388	-409 703
Personalkostnader	4	-25 390	-25 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-400 000	-392 345
Summa rörelsekostnader		-935 778	-827 438
Rörelseresultat		-90 144	-43 329
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 020	-124 310
Summa finansiella poster		-193 020	-124 310
Resultat efter finansiella poster		-283 164	-167 639
Resultat före skatt		-283 164	-167 639
Årets resultat		-283 164	-167 639

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 7	47 728 061	48 120 406
Inventarier, verktyg och installationer	6	145 445	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 873 506	48 120 406

Summa anläggningstillgångar

47 873 506

48 120 406

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		346 669	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 531	9 277
Summa kortfristiga fordringar		356 200	9 296

Kassa och bank

Kassa och bank		242 174	671 647
Summa kassa och bank		242 174	671 647
Summa omsättningstillgångar		598 374	680 943

SUMMA TILLGÅNGAR

48 471 880

48 801 349

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 319 500

38 319 500

Fond för yttre underhåll

141 954

87 004

Summa bundet eget kapital

38 461 454

38 406 504

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-582 984

-360 395

Årets resultat

-283 164

-167 639

Summa fritt eget kapital

-866 148

-528 034

Summa eget kapital

37 595 306

37 878 470

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

7, 9

7 125 930

7 162 390

Summa långfristiga skulder

7 125 930

7 162 390

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 9

3 622 550

3 640 810

Leverantörsskulder

1 399

877

Övriga skulder

3 847

3 847

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

122 848

114 955

Summa kortfristiga skulder

3 750 644

3 760 489

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 471 880

48 801 349

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-283 164

-167 639

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

400 000

392 345

Betald skatt

0

-8 619

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

116 836

216 087

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-346 904

-225

Förändring av leverantörsskulder

522

877

Förändring av kortfristiga skulder

7 893

39 835

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-221 653

256 574

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-153 100

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-153 100

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-54 720

-54 720

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-54 720

-54 720

Årets kassaflöde

-429 473

201 854

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

671 647

469 793

Likvida medel vid årets slut

242 174

671 647

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) 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
Inventarier, verktyg och installationer	10 År

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Medlemsavgifter bostäder	774 587	730 773
Medlemsavgifter drift	62 856	53 335
Vidaredebitering leverantörer	8 192	0
	845 635	784 108

Medlemmarna debiteras separat för el och va.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El för belysning	104 794	76 070
Vatten och avlopp	51 094	46 458
Städning och renhållning	70 766	34 536
Reparation och underhåll av fastighet	72 019	81 455
Fastighetsförsäkringspremier	18 031	19 461
Fastighetsskötsel och förvaltning	85 486	53 000
Övriga fastighetskostnader	23 018	25 197
Kontorsmateriel	8 131	5 365
Redovisningstjänster	57 921	49 431
Bankkostnader	3 189	3 106
Ersättningar till revisor	15 938	15 625
	510 387	409 704

Not 4 Styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter		
Styrelsearvode	19 320	19 320
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 070	6 070
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 390	25 390

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	49 134 500	49 134 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 134 500	49 134 500
Ingående avskrivningar	-1 014 094	-621 749
Årets avskrivningar	-392 345	-392 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 406 439	-1 014 094
Utgående redovisat värde	47 728 061	48 120 406
Taxeringsvärden byggnader	16 000 000	12 000 000
Taxeringsvärden mark	1 777 000	1 777 000
	17 777 000	13 777 000
Bokfört värde mark	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Inköp	153 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 100	0
Årets avskrivningar	-7 655	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 655	0
Utgående redovisat värde	145 445	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 940 000	10 940 000
	10 940 000	10 940 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 10 748 480 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 125 930	7 162 390
	7 125 930	7 162 390
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 622 550	3 640 810
	3 622 550	3 640 810

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 44496321	0,91	2025-06-28	3 586 090	3 604 350
SEB 44496747	1,45	2028-05-28	3 576 300	3 594 500
SEB 44496763	4,88	2024-06-28	3 586 090	3 604 350
			10 748 480	10 803 200
Kortfristig del av långfristig skuld			3 622 550	3 640 810

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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thérèse Lindhardt
Ordförande

Ing-Mari Eriksson

Mimoza Rubovci

Peter Kåvestam

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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: 81.224.xxx.xxx

2024-03-24 12:34:11 UTC



MIMOZA RUBOVCI

Styrelseledamot

Serienummer: 19880318xxxx

IP: 95.194.xxx.xxx

2024-03-24 12:43:28 UTC



RONNY PETER KÅVESTAM

Styrelseledamot

Serienummer: 19730909xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-03-24 22:03:30 UTC



ING-MARI ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19651021xxxx

IP: 77.218.xxx.xxx

2024-03-26 18:33:57 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB

Serienummer: 19770209xxxx

IP: 20.240.xxx.xxx

2024-03-27 10:34:10 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>**