

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Köpenhamnsgård 2
769636-2818

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Köpenhamnsgård 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.
Vilket innebär att föreningen betalar fastighetsskatt först år 2036.

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 2024-05-16 haft följande sammansättning:

Thérèse Lindhardt	Ledamot, Ordförande, Vald till stämma - 25.
Mimoza Rubovci	Ledamot, avgått 2024-10-18.
Ing-Mari Eriksson	Ledamot, Vald till stämma - 26.
Peter Kåvestam	Ledamot, Vald till stämma -25.
Karin Blomqvist Andersson	Suppleant, Vald till stämma - 25.

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

Revisorer

Johanna Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 6,5 % från och med 1 januari 2025.

Styrelsen har beslutat att ta ut överlåtelseavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp samt pantsättningsavgift om 1 av gällande prisbasbelopp.

Föreningen har tecknat ett uppdaterat servitutsavtal gällande grönytor runt husen.

I februari 2024 införde man en förpackningsinsamling vilket genererat en intäkt om 6 041 kr från Vívab.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgår till 25 st (26 st).

Det har skett 2 st (2 st) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	964	846	784	765
Resultat efter finansiella poster	-143	-283	-168	-126
Soliditet (%)	77,6	77,6	77,6	77,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt(kr)	855	762	713	696
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	99	100	100
Skuldsättning per kvm (kr)	9 730	9 780	9 830	9 880
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,1	1,8	1,1	1,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,6	22,5	22,4	22,4
Energikostnad per kvm (kr)	156	142	111	106
Sparande per kvm (kr)	241	106	0	0
Räntekänslighet (%)	11,4	13,0	0,0	0,0

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

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	141 954	-582 984	-283 164	37 595 306
Avsättning till fond för yttre underhåll		233 229	-233 229		0
Disposition av föregående års resultat:			-283 164	283 164	0
Årets resultat				-142 982	-142 982
Belopp vid årets utgång	38 319 500	375 183	-1 099 377	-142 982	37 452 324

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 099 377
årets förlust	-142 982
	-1 242 359
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	233 229
i ny räkning överföres	-1 475 588
	-1 242 359

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	964 248	845 634
Övriga rörelseintäkter		9 835	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		974 083	845 634
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-452 892	-510 388
Personalkostnader	4	-25 390	-25 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-407 655	-400 000
Summa rörelsekostnader		-885 937	-935 778
Rörelseresultat		88 146	-90 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 397	-193 020
Summa finansiella poster		-231 128	-193 020
Resultat efter finansiella poster		-142 982	-283 164
Resultat före skatt		-142 982	-283 164
Årets resultat		-142 982	-283 164

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	47 335 716	47 728 061
Inventarier, verktyg och installationer	6	130 135	145 445
Summa materiella anläggningstillgångar		47 465 851	47 873 506
Summa anläggningstillgångar		47 465 851	47 873 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 135	346 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 719	9 531
Summa kortfristiga fordringar		24 854	356 200
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		777 972	242 174
Summa kassa och bank		777 972	242 174
Summa omsättningstillgångar		802 826	598 374
SUMMA TILLGÅNGAR		48 268 677	48 471 880

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 319 500

38 319 500

Fond för yttre underhåll

375 183

141 954

Summa bundet eget kapital

38 694 683

38 461 454

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 099 377

-582 984

Årets resultat

-142 982

-283 164

Summa fritt eget kapital

-1 242 359

-866 148

Summa eget kapital

37 452 324

37 595 306

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

7, 9

7 089 470

7 125 930

Summa långfristiga skulder

7 089 470

7 125 930

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 9

3 604 290

3 622 550

Leverantörsskulder

2 515

1 399

Övriga skulder

3 670

3 847

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

116 408

122 848

Summa kortfristiga skulder

3 726 883

3 750 644

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 268 677

48 471 880

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-142 982	-283 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		407 655	400 000
Betald skatt		-12 116	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		252 557	116 836
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		343 462	-346 904
Förändring av leverantörsskulder		1 116	522
Förändring av kortfristiga skulder		-6 617	7 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten		590 518	-221 653
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-153 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-153 100
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-54 720	-54 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-54 720	-54 720
Årets kassaflöde		535 798	-429 473
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		242 174	671 647
Likvida medel vid årets slut		777 972	242 174

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

	2024	2023
Medlemsavgifter bostäder	867 532	774 587
Medlemsavgifter drift	72 430	62 856
Vidaredebitering leverantörer	0	8 192
Försäljning el bilsladdning	20 109	0
Överlåtelseavgift/Pantsättningavgift	4 177	0
	964 248	845 635

Medlemmarna debiteras separat för el och va.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El för belysning	117 336	104 794
Vatten och avlopp	54 498	51 094
Städning och renhållning	51 993	70 766
Reparation och underhåll av fastighet	38 883	72 019
Hyra inventarier och verktyg	4 096	0
Fastighetsförsäkringspremier	21 369	18 031
Fastighetsskötsel och förvaltning	49 940	85 486
Övriga fastighetskostnader	23 098	23 018
Kontorsmateriel	17 300	8 131
Redovisningstjänster	54 531	57 921
Bankkostnader	3 599	3 189
Ersättningar till revisor	16 250	15 938
	452 893	510 387

Not 4 Styrelsearvoden

	2024	2023
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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	49 134 500	49 134 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 134 500	49 134 500
Ingående avskrivningar	-1 406 439	-1 014 094
Årets avskrivningar	-392 345	-392 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 798 784	-1 406 439
Utgående redovisat värde	47 335 716	47 728 061
Taxeringsvärden byggnader	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärden mark	1 777 000	1 777 000
	17 777 000	17 777 000
Bokfört värde mark	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	153 100	0
Inköp	0	153 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 100	153 100
Ingående avskrivningar	-7 655	0
Årets avskrivningar	-15 310	-7 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 965	-7 655
Utgående redovisat värde	130 135	145 445

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 940 000	10 940 000
	10 940 000	10 940 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 10 693 760 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 089 470	7 125 930
	7 089 470	7 125 930
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 604 290	3 622 550
	3 604 290	3 622 550

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 44496321	0,91	2025-06-28	3 567 830	3 586 090
SEB 44496747	1,45	2028-05-28	3 558 100	3 576 300
SEB 44496763	3,36	2027-06-28	3 567 830	3 586 090
			10 693 760	10 748 480
Kortfristig del av långfristig skuld			3 604 290	3 622 550

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

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: ccd5487a32cb0f[...]d0e10d5461f65

IP: 83.255.xxx.xxx

2025-03-17 16:55:15 UTC



RONNY PETER KÅVESTAM

Styrelseledamot

Serienummer: 62731bb00f4dd5[...]9caa0913a2609

IP: 195.198.xxx.xxx

2025-03-18 10:14:19 UTC



ING-MARI ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 5baff276e5a163[...]5e4efd656fdff

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-21 07:33:50 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-03-24 07:52:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.