



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kopparmölleparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falken 4	2006	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1934

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 1220 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adam Frick	Ordförande
Max-Ola Sebastian Pålsson	Styrelseledamot
Cris Ahlgren	Styrelseledamot
Nora Ilirzon	Styrelseledamot
Tobias Frank	Suppleant
William Eriksson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av -ledamöterna

Revisorer

Viktor Westerberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2011-2012 ● Stambyte - Avslutat och färdigt
Elcentral - Uppsäkring av elcentralen, färdigt i början av 2012
- 2015-2016 ● Tak - Regelbunden översyn av tak
Underhåll - Div underhåll och småreparationer
- 2016 ● Installation av fiber - Avslutat och färdigt
- 2019 ● Säkerhetsdörrar/trapprenvering - Under upphandling

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighet Falken, med en andel på 14.41%.

Samfälligheten förvaltar grönytor, återvinningsrum, halkbekämpning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har tvingats höja avgifterna för att matcha det tuffa ränteläget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 125 179	1 107 052	1 028 511	1 065 341
Resultat efter fin. poster	-8 977 466	132 693	146 539	82 297
Soliditet (%)	27	59	59	58
Yttre fond	285 000	214 200	142 800	71 400
Taxeringsvärde	23 600 000	23 600 000	18 000 000	18 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 441	8 025	8 488	8 550
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 441	8 025	8 084	8 143
Sparande per kvm totalyta, kr	-159	259	270	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	56	30	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	173	183	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	50	47	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	280	260	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,86	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,16	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -193 692 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vi har justerat avgifterna för att kompensera förlusten.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 380 246	-	-	13 380 246
Upplåtelseavgifter	748 086	-	-	748 086
Fond, yttre underhåll	214 200	-	70 800	285 000
Balanserat resultat	104 764	132 693	-70 800	166 657
Årets resultat	132 693	-132 693	-8 977 466	-8 977 466
Eget kapital	14 579 989	0	-8 977 466	5 602 524

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	237 457
Årets resultat	-8 977 466
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 800
Totalt	-8 810 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	285 000
Balanseras i ny räkning	-8 525 809

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 125 179	1 107 052
Övriga rörelseintäkter	3	38 612	3 437
Summa rörelseintäkter		1 163 791	1 110 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 187 766	-525 445
Övriga externa kostnader	9	-172 089	-83 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 796	-182 797
Summa rörelsekostnader		-9 542 651	-791 384
RÖRELSERESULTAT		-8 378 860	319 106
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		8 761	4 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-607 367	-191 166
Summa finansiella poster		-598 606	-186 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 977 466	132 693
ÅRETS RESULTAT		-8 977 466	132 693

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	20 711 571	20 894 367
Summa materiella anläggningstillgångar		20 711 571	20 894 367
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 711 571	20 894 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 018	12 811
Övriga fordringar	12	372 814	3 325 130
Summa kortfristiga fordringar		378 832	3 337 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	358 784
Summa kassa och bank		0	358 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		378 832	3 696 725
SUMMA TILLGÅNGAR		21 090 404	24 591 093

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 128 332	14 128 332
Fond för yttre underhåll		285 000	214 200
Summa bundet eget kapital		14 413 332	14 342 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		166 657	104 764
Årets resultat		-8 977 466	132 693
Summa fritt eget kapital		-8 810 808	237 457
SUMMA EGET KAPITAL		5 602 524	14 579 989
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	15 177 750	9 791 000
Leverantörsskulder		114 243	31 643
Skatteskulder		47 670	45 570
Övriga kortfristiga skulder		0	31 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	148 217	111 228
Summa kortfristiga skulder		15 487 880	10 011 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 090 404	24 591 093

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 378 860	319 106
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	182 796	182 797
	-8 196 064	501 902
Erhållen ränta	8 761	4 754
Erlagd ränta	-592 723	-176 541
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 780 026	330 115
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 592	-16 956
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 383	3 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 728 235	316 581
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 500 000	0
Amortering av lån	-113 250	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 386 750	-72 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 341 485	244 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 675 596	3 431 015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	334 111	3 675 596

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kopparmölleparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 2,5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 072 218	1 003 015
Hyror reklamplats/antennplats	23 274	59 969
Pantsättningsavgift	4 725	17 871
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	19 710	26 186
Öres- och kronutjämning	-0	11
Summa	1 125 179	1 107 052

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	14 531	0
Övriga intäkter	24 081	3 437
Summa	38 612	3 437

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	549
Städning enligt avtal	44 081	47 119
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 750	0
Myndighetstillsyn	7 381	0
Fordon	0	120
Förbrukningsmaterial	10 622	0
Summa	80 834	47 788

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	2 471	763
Trapphus/port/entr	31 034	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 963
VVS	0	1 150
Värmeanläggning/undercentral	25 985	12 425
Mark/gård/utemiljö	3 500	0
Summa	62 990	17 301

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	8 600 978	0
Summa	8 600 978	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	49 659	68 463
Uppvärmning	215 706	211 575
Vatten	64 798	60 970
Summa	330 163	341 008

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18 172	15 802
Samfällighetsavgifter	46 959	57 977
Fastighetsskatt	47 670	45 570
Summa	112 801	119 349

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	512	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 803
Föreningskostnader	0	450
Förvaltningsarvode enl avtal	51 862	50 400
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	6 305	0
Administration	107 897	29 489
Summa	172 089	83 142

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	606 405	191 088
Dröjsmålsränta	884	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	78	18
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	607 367	191 166

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 776 889	23 776 889
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 776 889	23 776 889
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 882 522	-2 699 725
Årets avskrivning	-182 796	-182 797
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 065 318	-2 882 522
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 711 571	20 894 367
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 843 897</i>	<i>6 843 897</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
Summa	23 600 000	23 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 722	192
Klientmedel	0	2 262 084
Övriga kortfristiga fordringar	23 981	8 126
Transaktionskonto	325 427	0
Borgo räntekonto	8 684	1 054 728
Summa	372 814	3 325 130

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	Rörligt	5,27 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	Rörligt	5,29 %	719 000	791 000
Swedbank	Rörligt	5,34 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	Rörligt	5,27 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2024-06-28	5,00 %	2 977 500	0
Swedbank	2024-06-28	5,00 %	2 481 250	0
Summa			15 177 750	9 791 000
Varav kortfristig del			15 177 750	9 791 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 405 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	36 947	22 303
Förutbet hyror/avgifter	111 270	88 925
Summa	148 217	111 228

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 255 000	10 565 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Adam Frick
Ordförande

Cris Ahlgren
Styrelseledamot

Max-Ola Sebastian Pålsson
Styrelseledamot

Nora Ilirzon
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Viktor Westerberg
Internrevisor