

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kopparmölleparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Falken. Föreningens andel är 14,41 procent. Samfälligheten förvaltar återvinningshus, parkering och gemensamma utrymmen.

#### Styrelsen

Sophie ESKöld	Ordförande
Björn Fallgren	Ledamot
Jacob Isaksson	Ledamot
Ola Pålsson	Ledamot

Lisa Andersson	Suppleant
Adam Frick	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Viktor Westerberg	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falken 4	2006	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 220 m<sup>2</sup>, varav 1 220 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar/trapprenvering	2019	Under upphandling
Installation av fiber	2016	Avslutat och färdigt
Underhåll	2015 - 2016	Div underhåll och småreparationer
Tak	2015 - 2016	Regelbunden översyn av tak
Stambyte	2011 - 2012	Avslutat och färdigt
Elcentral	2011 - 2012	Uppsäkring av elcentralen, färdigt i början av 2012
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster	2022	Under upphandling

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Föreningens ekonomi

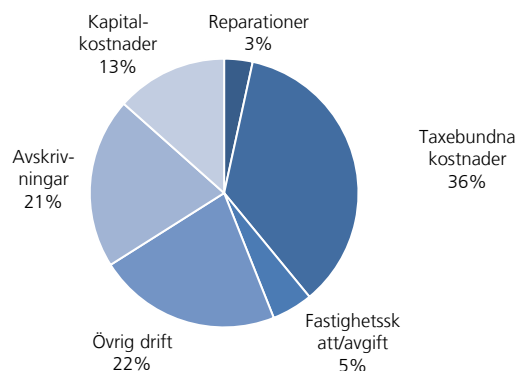
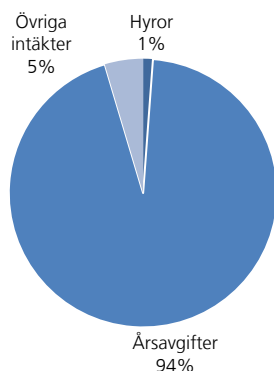
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 198 760</b>	<b>2 022 617</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 036 626	1 065 341
Finansiella intäkter	482	39
Minskning kortfristiga fordringar	1 648	2 850
Medlemsinsatser	0	920 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	60 199
	<b>1 038 756</b>	<b>2 048 429</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	587 759	663 074
Finansiella kostnader	120 014	137 212
Minskning av långfristiga skulder	72 000	72 000
Minskning av kortfristiga skulder	26 729	0
	<b>806 501</b>	<b>872 286</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 431 015</b>	<b>3 198 760</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>232 255</b>	<b>1 176 143</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trapphusen har försetts med nya strömbrytare, i övrigt har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 4 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	841	840	818	818
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	469	939
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 488	8 550	8 612	8 674
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	22	25	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	183	137	145	165
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	39	42	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	112	92	74
Soliditet (%)	59	58	57	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	147	82	-890	216
Nettoomsättning (tkr)	1 029	1 065	1 025	1 051

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 220 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 380 246	0	0	13 380 246
Upplåtelseavgifter	748 086	0	0	748 086
Fond för yttre underhåll	142 800	71 400	0	71 400
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 271 132</b>	<b>71 400</b>	<b>0</b>	<b>14 199 732</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	29 625	-71 400	82 297	18 728
Årets resultat	146 539	146 539	-82 297	82 297
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>176 164</b>	<b>75 139</b>	<b>0</b>	<b>101 025</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 447 296</b>	<b>146 539</b>	<b>0</b>	<b>14 300 757</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	146 539
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	101 025
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>176 164</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>176 164</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 028 511	1 065 341
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 115	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 036 626</b>	<b>1 065 341</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-531 592	-579 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 167	-83 959
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 797	-182 797
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-770 556</b>	<b>-845 871</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>266 071</b>	<b>219 470</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		482	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 014	-137 212
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 532</b>	<b>-137 173</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>146 539</b>	<b>82 297</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>146 539</b>	<b>82 297</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	21 077 164	21 259 961
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 077 164</b>	<b>21 259 961</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 077 164</b>	<b>21 259 961</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 614
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 135 173	2 941 960
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 135 173</b>	<b>2 947 574</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	300 015	257 007
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>300 015</b>	<b>257 007</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 435 188</b>	<b>3 204 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 512 352</b>	<b>24 464 542</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 128 332	14 128 332
Fond för yttre underhåll	Not 10	142 800	71 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 271 132</b>	<b>14 199 732</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		29 625	18 728
Årets resultat		146 539	82 297
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>176 164</b>	<b>101 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 447 296</b>	<b>14 300 757</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	9 863 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 863 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 863 000	72 000
Leverantörsskulder		31 260	97 026
Skatteskulder		43 770	42 870
Övriga skulder		31 662	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	95 364	88 889
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 065 056</b>	<b>300 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 512 352</b>	<b>24 464 542</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	976 716	975 567
Hyror antennplats	12 095	46 891
Avgift andrahandsuthyrning	39 667	42 909
Öresutjämning	33	-26
	<b>1 028 511</b>	<b>1 065 341</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	8 115	0
	<b>8 115</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 408
	Städning entreprenad	47 919	44 769
	Gård	0	1 922
	Serviceavtal	3 120	6 372
	Förbrukningsmateriel	1 245	1 400
		<b>52 284</b>	<b>55 871</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	2 245	900
	VVS	0	69 404
	Ventilation	0	65 063
	Elinstallationer	16 563	14 906
	Tak	11 263	0
		<b>30 071</b>	<b>150 273</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 953	27 267
	Värme	223 500	167 199
	Vatten	57 105	47 548
		<b>317 557</b>	<b>242 014</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	14 768	14 338
	Självrisk	0	1 500
	Samfällighetsavgift	41 695	37 425
	Kabel-TV	31 447	34 824
		<b>87 910</b>	<b>88 087</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>43 770</b>	<b>42 870</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>531 592</b>	<b>579 115</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Inkassering avgift/hyra	0	3 150
	Hyresförluster	2 811	0
	Föreningskostnader	0	838
	Förvaltningsarvode	49 320	48 284
	Administration	4 036	1 787
	Konsultarvode	0	29 900
		<b>56 167</b>	<b>83 959</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	160 352	160 352
	Förbättringar	22 445	22 445
		<b>182 797</b>	<b>182 797</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 776 889	23 776 889
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 776 889</b>	<b>23 776 889</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 516 928	-2 334 131
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 797	-182 797
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 699 725</b>	<b>-2 516 928</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 077 164</b>	<b>21 259 961</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 843 897	6 843 897
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	192	207
	Klientmedel hos SBC	2 080 547	2 941 753
	Fordringar	3 981	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		<b>3 135 173</b>	<b>2 941 960</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	71 400	463 541
	Reservering enligt stadgar	71 400	71 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-463 541
	<b>Vid årets slut</b>	<b>142 800</b>	<b>71 400</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,000 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Swedbank	0,000 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Swedbank	0,000 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Swedbank	0,000 %	863 000	935 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 863 000</b>	<b>9 935 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 863 000	-72 000	
		<b>0</b>	<b>9 863 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 506 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 11** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 565 000	10 565 000

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	7 678	7 779
Avgifter och hyror	87 686	81 110
Revisionsarvode	0	0
	<b>95 364</b>	<b>88 889</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fortsätter arbetet med upphandling av fönsterbytet.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Helsingborg den / 2022

Sophie Sköld  
Ordförande

Björn Fallgren  
Ledamot

Jacob Isaksson  
Ledamot

Ola Pålsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Viktor Westerberg  
Intern revisor