

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Köpingbaden 1
Org nr: 7696234850



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Köpingbaden 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Borgholms Kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. dels högre intäkter och lägre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8,1% till 4,3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 119% till 89%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 263 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borgholm Solbergatäkten 1:10 Borgholm Solbergatäkten 1:9 i Borgholms Kommun som står på arrendemark ägd av Borgholms kommun. På fastigheterna finns 29 lägenheter. I dessa ingår mark, pool, hiss, parkering, förråd, mm. Byggnaderna är uppförda 2017-2018. Fastigheternas adress är Sinusgatan i Köpingsvik.

Fastigheterna var fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rok	28
4 rok	1

Bostäder bostadsrätt 1 799 m²

Total bostadsarea 1 799 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 18 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (vatten till pool)	17 500

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cai Nilsson	Ordförande	2026
Maud Johansson Ary	Ledamot	2026
Helena Källudd	Ledamot	2026
Hans Ihrén	Ledamot	2026
Christina Brandt	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Murray	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Herstad	Auktoriserad revisor Herstad Revision AB	2026

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6st protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 975 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	1 983	1 933	1 820	1 721
Rörelsens intäkter	1 984	1 934	1 927	1 808
Resultat efter finansiella poster*	-1 133	-1 226	-901	-1 067
Resultat exkl avskrivningar	263	163	464	267
Balansomslutning	74 729	76 074	77 555	78 597
Årets kassaflöde	-48	84	-657	207
Soliditet %*	77	77	77	78
Likviditet %	89	119	170	360
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 093	1 068	1 002	950
Driftkostnader kr/kvm	487	445	336	601
Energikostnad kr/kvm*	228	186	187	297
Underhållsfond kr/kvm	686	557	446	299
Sparande kr/kvm*	156	250	263	107
Ränta kr/kvm	335	419	358	179
Skuldsättning kr/kvm*	9 242	9 393	9 544	9 607
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 242	9 393	9 544	9 607
Räntekänslighet %*	8,5	8,8	9,5	10,1
Genomsnittsränta %	3,6	4,4	3,7	1,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 970 000	1 002 214	-6 909 136	-1 226 055
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 226 055	1 226 055
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-17 500	17 500	
Årets resultat				-1 132 806
Vid årets slut	65 970 000	1 234 714	-8 367 691	-1 132 806

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 135 191
Årets resultat	-1 132 805
Årets fondreservering enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 500
Summa	-9 500 496

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 500 496**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 983 387	1 932 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	1 080
Summa		1 983 987	1 933 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-872 415	-786 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 558	-188 097
Personalkostnader	Not 6	-56 363	-57 109
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 396 206	-1 388 612
Summa rörelsekostnader		-2 520 542	-2 419 846
Rörelseresultat		-536 555	-486 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 396	14 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-602 646	-754 368
Summa finansiella poster		-596 251	-740 042
Resultat efter finansiella poster		-1 132 805	-1 226 055
Årets resultat		-1 132 805	-1 226 055



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	73 433 332	74 672 114
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	697 492	753 666
Summa materiella anläggningstillgångar		74 130 824	75 425 780
Summa anläggningstillgångar		74 130 824	75 425 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	236	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	103 102	105 021
Summa kortfristiga fordringar		103 338	105 181
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	495 069	543 363
Summa kassa och bank		495 069	543 363
Summa omsättningstillgångar		598 407	648 544
Summa tillgångar		74 729 231	76 074 324



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 970 000	65 970 000
Fond för yttre underhåll		1 234 714	1 002 214
Summa bundet eget kapital		67 204 714	66 972 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 367 691	-6 909 136
Årets resultat		-1 132 806	-1 226 055
Summa fritt eget kapital		-9 500 496	-8 135 191
Summa eget kapital		57 704 218	58 837 024
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 229 524	8 837 668
Summa långfristiga skulder		3 229 524	8 837 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 397 093	8 060 389
Leverantörsskulder	Not 17	138 626	113 255
Övriga skulder	Not 18	0	27 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	259 770	198 102
Summa kortfristiga skulder		13 795 489	8 399 632
Summa eget kapital och skulder		74 729 231	76 074 324



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-536 555	-486 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 396 206	1 388 612
	859 651	902 599
Erhållen ränta	6 396	14 326
Erlagd ränta	-605 553	-773 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260 494	143 494
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 916	176 862
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	61 987	35 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	324 397	355 928
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader (pool)	-101 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-271 440	-271 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 440	-271 440
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-48 293	84 488
Likvida medel vid årets början	543 363	458 874
Likvida medel vid årets slut	495 069	543 363
Kassa och Bank BR	495 069	543 363



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Värme/sanitet	Linjär	50
El	Linjär	50
Inre ytor och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	80
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Andel av gemensamhetsanläggning	Linjär	55
Solceller	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 753 536	1 686 048
Uppvärmning, bostäder	50 562	58 526
Vattenavgifter	16 817	16 404
Elavgifter	146 237	160 118
Övriga ersättningar	7 782	2 866
Övriga sidointäkter	8 454	8 794
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Summa nettoomsättning	1 983 387	1 932 753

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	600	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	600	1 080

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-17 500	-49 353
Reparationer	-89 203	-114 250
Arrendeavgifter	-79 500	-79 500
Försäkringspremier	-26 259	-20 677
Kabel- och digital-TV	-90 709	-14 160
Systematiskt brandskyddsarbete	-62 305	0
Serviceavtal	-6 174	-1 549
Obligatoriska besiktningar	-3 313	-7 971
Bevakningskostnader	-12 749	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 386	-13 166
Drift och förbrukning, övrigt	0	-26 000
Förbrukningsinventarier	-50 575	-73 981
Vatten	-94 353	-73 785
Fastighetsel	-315 183	-252 739
Sophantering och återvinning	-18 284	-15 987
Förvaltningsarvode drift	-4 921	-42 910
Summa driftskostnader	-872 415	-786 027



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-150 785	-144 983
Lokalkostnader	-3 897	-5 124
IT-kostnader	-2 643	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 281	-3 742
Kreditupplysningar	-54	-1 860
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-2 865
Representation	-4 802	0
Köpta tjänster	0	-4 229
Bankkostnader	-3 292	-2 795
Övriga externa kostnader	-54	0
Summa övriga externa kostnader	-195 558	-188 097

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-47 000	-47 000
Övriga kostnadsersättningar	-750	-1 493
Sociala kostnader	-8 613	-8 617
Summa personalkostnader	-56 363	-57 109

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 340 032	-1 332 438
Avskrivning Installationer	-56 174	-56 174
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 396 206	-1 388 612

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 167	14 062
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	225	183
Övriga ränteintäkter	4	81
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 396	14 326

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-602 442	-754 368
Övriga räntekostnader	-205	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-602 646	-754 368



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

2025-12-31 **2024-12-31**

Vid årets början

Byggnader	67 205 385	67 205 385
Mark	16 616 577	16 616 577
Summa anskaffningsvärde vid årets början	83 821 962	83 821 962

Aktiveringar under året

Gemensamhetsanläggning byggnad (pool)	101 250	0
---------------------------------------	---------	---

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

83 923 212 **83 821 962**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 149 847	-7 817 409
	-9 149 847	-7 817 409

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 340 032	-1 332 438
	-1 340 032	-1 332 438

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 489 879 **-9 149 847**

Restvärde enligt plan vid årets slut

73 433 332 **74 672 115**

Varav

Byggnader	56 816 755	58 055 537
Mark	16 616 577	16 616 577

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2025-12-31 **2024-12-31**

Vid årets början

Installationer	842 608	842 608
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	842 608	842 608

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Installationer	-88 942	-32 768
----------------	---------	---------

Årets avskrivningar

Installationer	-56 174	-56 174
	-56 174	-56 174

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-145 116 **-88 942**

Restvärde enligt plan vid årets slut

697 492 **753 666**

Varav

Installationer	697 492	753 666
----------------	---------	---------



Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	164	160
Momsfordran	72	0
Summa övriga fordringar	236	160

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda driftkostnader	4 159	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 902	37 696
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 965
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	746	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 977	65 360
Förutbetald tomträttsavgäld	19 875	0
Förutbetalda hyreskostnader	442	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 102	105 021

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	280 239	416 614
Transaktionskonto	214 831	126 749
Summa kassa och bank	495 069	543 363

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 626 617	16 898 057
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-271 440	-207 380
Kortfristig del av långfristiga skulder (villkorsändringar)	-13 125 653	-8 060 389
Långfristig skuld vid årets slut	3 229 524	8 630 288

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-10-24	3 229 524,00	-3 229 524,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2025-10-24	2 412 500,00	-2 362 500,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2026-01-28	0,00	2 362 500,00	0,00	2 362 500,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-10-30	0,00	3 229 524,00	0,00	3 229 524,00
SBAB	3,93%	2026-01-19	2 700 000,00	0,00	0,00	2 700 000,00
SBAB	2,78%	2026-09-14	6 137 668,00	0,00	157 380,00	5 980 288,00
SBAB	2,60%	2026-11-17	2 418 365,00	0,00	64 060,00	2 354 305,00
Summa			16 898 057,00	0,00	271 440,00	16 626 617,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 271 440 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets och SBAB:s lån om 2 362 500 kr, 2 700 000 kr, 5 980 288 kr och 2 354 305 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	80 497	113 255
Ej reskontraförda leverantörsskulder	58 129	0
Summa leverantörsskulder	138 626	113 255

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	0	4 213
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 717
Clearing	0	956
Summa övriga skulder	0	27 886

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	27 530	30 437
Upplupna elkostnader	39 481	34 671
Upplupna kostnader för renhållning	3 927	0
Upplupna revisionsarvoden	26 875	26 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 957	106 120
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 770	198 102

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	18 100 000	18 100 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Cai Nilsson, datum enligt digital signatur

Hans Ihrén, datum enligt digital signatur

Maud Johansson Ary, datum enligt digital signatur

Christina Brandt, datum enligt digital signatur

Helena Källudd, datum enligt digital signatur

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

Gustav Herstad \ Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Köpingbaden 1, org.nr 769623-4850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Köpingbaden 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för

revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Köpingbaden 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att

bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gustav Herstad

Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557575903964

Document

Årsredovisning 2025 köpingbaden 1 slutgiltig
Main document
21 pages
Initiated on 2026-04-20 16:04:28 CEST (+0200) by
Sebastian Kippel (SK)
Finalised on 2026-04-23 14:43:13 CEST (+0200)

Initiator

Sebastian Kippel (SK)
Riksbyggen
sebastian.kippel@riksbyggen.se

Signatories

Cai Nilsson (CN)
cai.nilsson@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "CAI
NILSSON"
Signed 2026-04-21 09:08:24 CEST (+0200)

Hans Ihrén (HI)
hans.ihren@crowe.se



The name returned by Swedish BankID was "Hans Ihrén"
Signed 2026-04-20 16:22:20 CEST (+0200)

Maud Johansson (MJ)
maude.johansson@lnu.se



The name returned by Swedish BankID was "Maud Eva
Katrin Johansson Ary"
Signed 2026-04-21 07:02:40 CEST (+0200)

Christina Brandt (CB)
cinabrandt@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA
BRANDT"
Signed 2026-04-20 23:26:38 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575903964

Helena Källudd (HK)
helena.kalludd79@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HELENA
KÄLLUDD"
Signed 2026-04-20 21:58:03 CEST (+0200)

Gustav Herstad (GH)
gustav@herstadrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "GUSTAV
HERSTAD"
Signed 2026-04-23 14:43:13 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

