

Årsredovisning

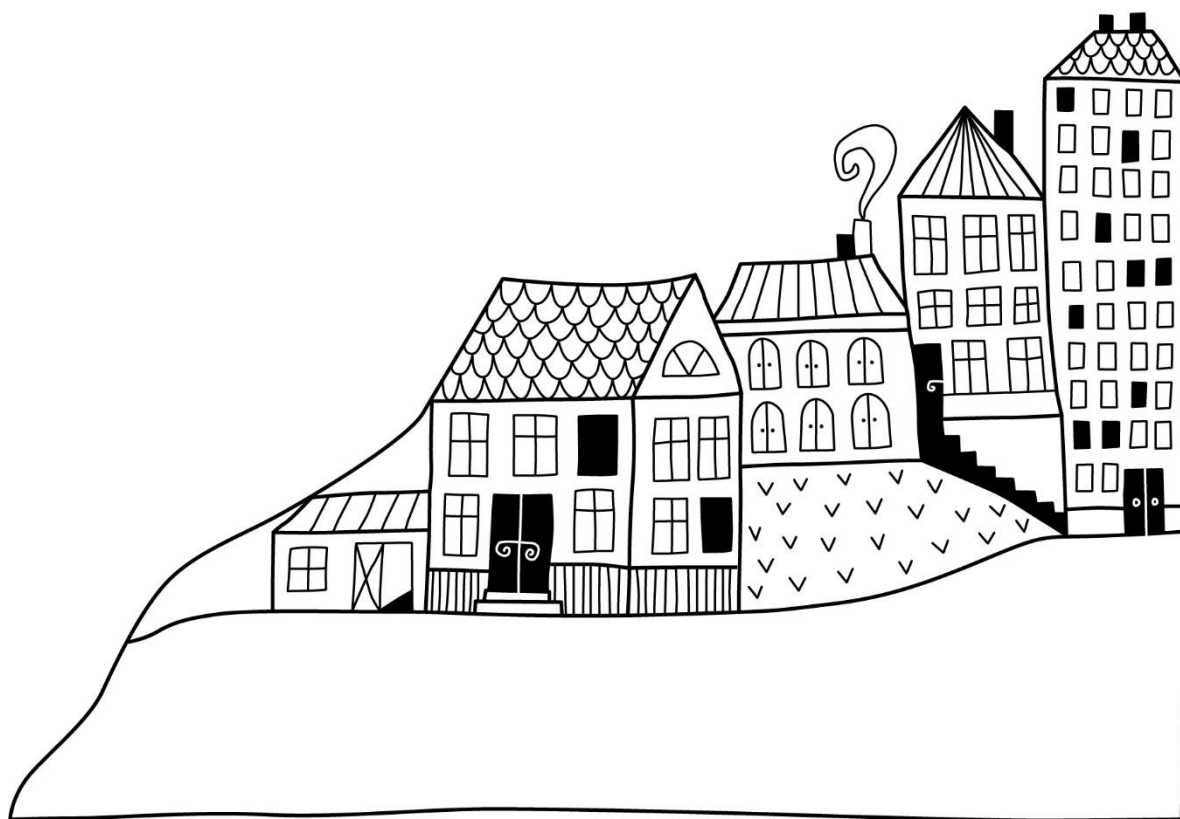
Brf Köpingbaden 1
Org nr: 769623-4850

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Köpingbaden 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 har sitt säte i Borgholms Kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre el kostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 65 000 kr.

Allmänt

Styrelsen har varit engagerad i att effektivisera föreningens förvaltning, avtal och banklån. Under våren installerades en solcellsanläggning på föreningens båda byggnader. Installationen försenades något eftersom vår leverantör OTM Energi hade problem att få fram vissa komponenter, något som inte var unikt i perioden. I slutet av maj var anläggningen på plats till en kostnad av SEK 842 000. Inga ytterligare lån har tagits för att finansiera investeringen. Vi räknar med att anläggningen under resten av året har genererat ca 47 000 till föreningen. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten och godkändes utan anmärkningar.

Styrelsen har även i år arrangerat städdagar på såväl våren som hösten. Anslutningen från medlemmarna var mycket bra vid båda tillfällena. Arbetsuppgifterna bestod i första hand av städning av gemensamma utrymmen, trädgårdsskötsel där bland annat träd och buskar klipptes samt öppning/stängning av den gemensamma poolen. Båda städdagarna avslutades med korvgrillning under trivsamma former. Under sommaren har den löpande städningen och poolskötseln utförts genom frivilliga insatser av medlemmarna. Många tack!

Medlemmarna har löpande under året hållits informerade om vad som händer i föreningen genom att styrelsen har skickat ut 5 informationsbrev som även har publicerats på föreningens hemsida.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8 % till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 365 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 464 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. På fastigheterna finns 29 lägenheter. I dessa ingår mark, pool, hiss, parkering, förråd, mm. Byggnaderna är uppförda 2017-2018. Fastigheternas adress är Sinusgatan i Borgholm.



Fastigheterna är 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 59 och planerat underhåll för 0.

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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 20240302 och visar på ett underhållsbehov på 500 tkr för de närmaste 5 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 263 tkr.



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	
Hans Ihrén	Ledamot	
Maria Nilsson	Ledamot	
Jonas Alvunger	Ledamot	
Roger Berglund	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Källudd	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Herstad	Auktoriserad revisor Herstad Revision AB	2024

Styrelsen har under året haft 7st protokollförda styrelsemöten och dessutom föreningestämman.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 890 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

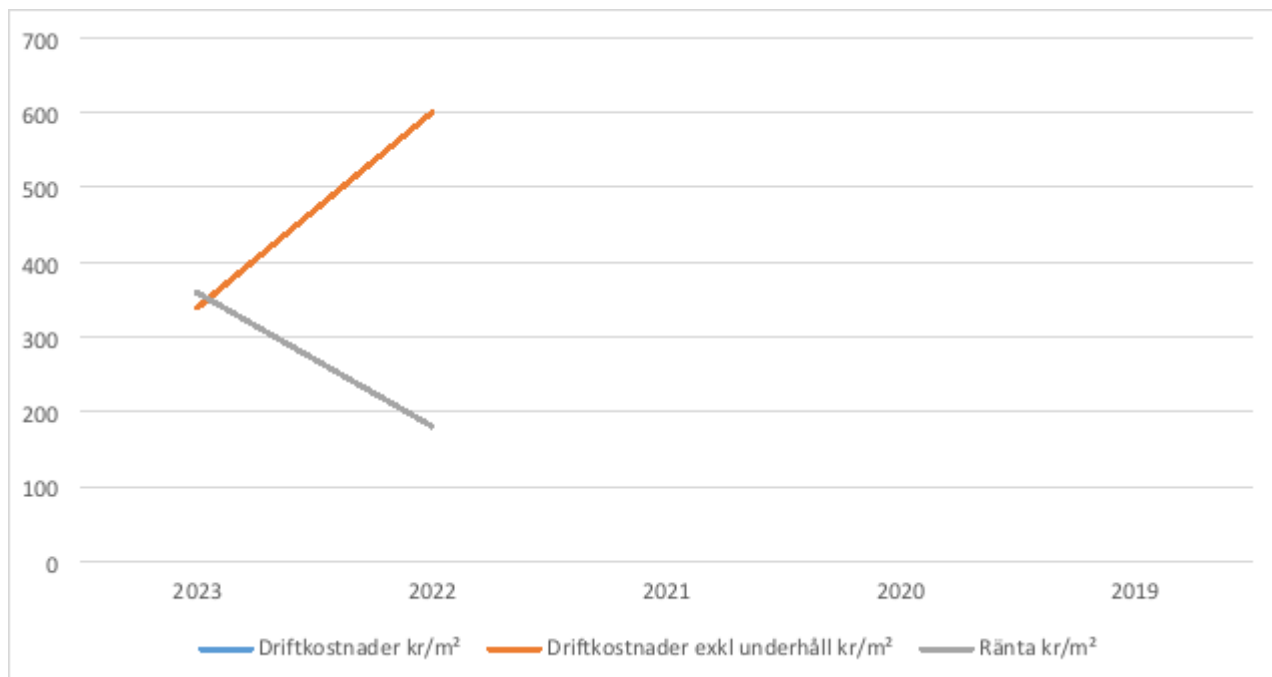


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 809	1 720	1 605	1 511
Rörelsens intäkter	1 927	1 808	1 605	1 500
Resultat efter finansiella poster*	-901	-1 067	-1 043	-1 028
Resultat exkl avskrivningar	464	267	290	305
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	201	160	183	198
Balansomslutning	77 555	78 597	79 706	80 841
Årets kassaflöde	-657	207	-	-
Soliditet %*	77	78	78	78
Likviditet %	170	360	275	176
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	78	85	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	899	791	763	748
Driftkostnader kr/kvm	336	601	426	380
Energikostnad kr/kvm	187	297	-	-
Underhållsfond kr/kvm	446	299	239	179
Reservering till underhållsfond	263	107	107	107
Sparande kr/kvm	258	148	161	169
Ränta kr/kvm	358	179	154	167
Skuldsättning kr/kvm	9 544	9 607	9 644	9 755
Räntekänslighet %	9,5	8,2	7,9	7,6

*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.

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). 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 970 000	0	0	538 400	-4 477 553	-1 066 909
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 066 909	1 066 909
Reservering underhållsfond				263 167	-263 167	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-900 859
Vid årets slut	65 970 000	0	0	801 567	-5 807 629	-900 859

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 544 463
Årets resultat	-900 859
Reservering till underhållsfond	-263 167
Summa	-6 708 489

Styrelsen föreslår följande behandling av den
ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 708 489**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 809 213	1 719 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 842	88 691
Summa rörelseintäkter		1 927 055	1 808 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-599 891	-1 075 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 141	-88 994
Personalkostnader	Not 6	-56 021	-55 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 365 206	-1 333 895
Summa rörelsekostnader		-2 201 260	-2 553 878
Rörelseresultat		-274 205	-745 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 595	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-644 249	-321 478
Summa finansiella poster		-626 654	-321 478
Resultat efter finansiella poster		-900 859	-1 066 909
Årets resultat		-900 859	-1 066 909



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	76 004 553	77 336 991
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	809 840	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 814 393	77 336 991
Summa anläggningstillgångar		76 814 393	77 336 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	10 172
Övriga fordringar	Not 13	178 018	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	104 023	134 301
Summa kortfristiga fordringar		282 041	144 473
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	458 874	1 115 863
Summa kassa och bank		458 874	1 115 863
Summa omsättningstillgångar		740 915	1 260 336
Summa tillgångar		77 555 308	78 597 327



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 970 000	65 970 000
Fond för yttre underhåll		801 567	538 400
Summa bundet eget kapital		66 771 567	66 508 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 807 630	−4 477 553
Årets resultat		−900 859	−1 066 909
Summa fritt eget kapital		−6 708 489	−5 544 462
Summa eget kapital		60 063 078	60 963 938
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 647 889	2 446 485
Summa långfristiga skulder		5 647 889	2 446 485
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 521 608	14 837 072
Leverantörsskulder	Not 17	35 045	97 640
Övriga skulder	Not 18	21 917	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	265 771	252 192
Summa kortfristiga skulder		11 844 341	15 186 904
Summa eget kapital och skulder		77 555 308	78 597 327



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-900 859	-1 066 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 365 206	1 333 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	464 347	266 986
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-137 568	-17 680
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-27 100	23 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 164 668	6 171
Investeringsverksamheten		
Investeringar, solceller	-842 608	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-842 608	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld, amortering	-114 060	-66 015
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 060	-66 015
Årets kassaflöde	-656 988	207 139
Likvidamedel vid årets början	1 115 863	908 724
Likvidamedel vid årets slut	458 875	1 115 863



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 600 286	1 424 913
Hyror, garage	0	9 884
Bränsleavgifter, bostäder	71 218	0
Vattenavgifter	15 125	0
Elavgifter	122 584	284 958
Summa nettoomsättning	1 809 213	1 719 755

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	2 626	1 208
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga sidointäkter	8 628	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Erhållna statliga bidrag	105 867	0
Övriga rörelseintäkter	720	0
Summa övriga rörelseintäkter	117 842	1 391

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-87 410	-281 038
Arrendeavgifter	-79 500	-79 500
Försäkringspremier	-23 563	-24 914
Digitala tjänster	-20 198	-7 324
Serviceavtal	0	-8 049
Obligatoriska besiktningar	-17 241	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 731	-16 052
Drift och förbrukning, övrigt	-7 500	-9 664
Förbrukningsinventarier	-9 556	-1 795
Vatten	-63 738	-66 156
Fastighetsel	-69 857	-182 542
Hushållsel	-202 515	-284 958
Sophantering och återvinning	-14 081	-15 635
Förvaltningsarvode P&E	-0	-98 363
Summa driftskostnader	-599 891	-1 075 989



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode RB	-141 978	-45 395
Lokalkostnader	-5 019	-4 920
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-4 300	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 625	0
Telefon och porto	0	-768
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-146	0
Köpta tjänster	-3 165	0
Konsultarvoden	0	-725
Bankkostnader	-2 844	-4 479
Övriga externa kostnader	-65	-13 957
Summa övriga externa kostnader	-180 141	-88 994

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-47 000	-47 000
Övriga kostnadsersättningar	-425	0
Sociala kostnader	-8 596	-8 000
Summa personalkostnader	-56 021	-55 000

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 332 438	-1 333 895
Avskrivning Installationer	-32 768	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 365 206	-1 333 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 224	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	173	0
Övriga ränteintäkter	199	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 595	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-644 014	-321 478
Övriga räntekostnader	-235	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-644 249	-321 478

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 205 385	67 205 385
Mark	16 616 577	16 616 577
	83 821 962	83 821 962
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 821 962	83 821 962

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 484 971	-5 151 079
	-6 484 971	-5 151 079

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 332 438	-1 333 892
	-1 332 438	-1 333 892

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 817 409	-6 484 971
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	60 197 815	60 720 414
Mark	16 616 577	16 616 577

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Vid årets början**Årets anskaffningar**

Installationer, solceller	842 608	0
	842 608	0

Årets avskrivningar

Installationer	-32 738	0
	-32 738	0

Ackumulerade avskrivningar

Installationer	-32 738	0
----------------	---------	---

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-32 738	0
--	----------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Installationer	809 840	0
----------------	---------	---

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Belånade kundfordringar	0	10 172
Nedskrivning av kundfordringar	-3	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	10 172

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	79	0
Momsfordringar	177 939	0
Summa övriga fordringar	178 018	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftkostnader	6 718	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 246	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 059	134 301
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 023	134 301

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	379 596	1 115 863
Transaktionskonto	79 278	0
Summa kassa och bank	458 874	1 115 863

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 169 497	17 283 557
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-114 060	-
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 407 548	-14 837 072
Långfristig skuld vid årets slut	5 647 889	2 446 485

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,66%	2025-11-17	2 546 485,00	0,00	64 060,00	2 482 425,00
SBAB	5,17%	2024-03-28	6 295 048,00	0,00	0,00	6 295 048,00
SWEDBANK	1,87%	2024-01-25	2 512 500,00	0,00	50 000,00	2 462 500,00
SBAB	1,44%	2024-02-12	2 700 000,00	0,00	0,00	2 700 000,00
SWEDBANK	4,84%	2025-10-24	3 229 524,00	0,00	0,00	3 229 524,00
Summa			17 283 557,00	0,00	114 060,00	17 169 497,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 114 060 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 11 407 548 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 5 647 889 kr till betalning mellan 2 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	35 045	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	97 640
Summa leverantörsskulder	35 045	97 640

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	23 141	0
Summa övriga skulder	21 917	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	49 500	9 221
Upplupna elkostnader	33 860	0
Upplupna revisionsarvoden	26 875	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 000	242 971
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	115 536	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	265 771	252 192

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsunteckning	18 100 000	18 100 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte några eventualförpliktelser för år 2023

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Cai Nilsson

Maria Nilsson

Hans Ihrén

Roger Berglund

Jonas Alvunger

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gustav Herstad
Auktoriserad revisor
Herstad Revision AB







Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Köpingsbaden 1, org. nr 769623-4850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Köpingsbaden 1 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på 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 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 en del av revisionen enligt ISA 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 på 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 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 BRF Köpingsbaden 1 för år 2023 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 mitt uttalande.

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 fortlö-



pande 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 den

Gustav Herstad
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	599 891	1 075 989
Övriga externa kostnader	180 141	88 994
Personalkostnader	56 021	55 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 365 206	1 333 895
Finansiella poster	626 654	321 478
Summa kostnader	2 827 914	2 875 356



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel grund	0	86 588
Fastighetsskötsel extra	28 900	0
Serviceavtal	0	8 049
Städ grund	0	11 775
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	9 375	0
Hissbesiktning	7 866	0
Abonnemang brandlarm	4 731	16 052
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	26 291	0
Rep installationer utg för köpta tj	23 837	208 074
Rep install utg för köpta tj Värme	23 444	0
Rep install utg för köpta tj El	2 494	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	-60 000	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	525	0
Övriga Reparationer	41 919	72 964
Fastighetsel	272 372	182 542
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	284 958
Vatten	63 738	66 156
Sophämtning	14 081	15 635
Fastighetsförsäkring	23 563	24 914
Arrendeavgifter	79 500	79 500
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20 198	7 324
Övriga fastighetskostnader	7 500	9 664
Förbrukningsmaterial	9 556	1 795
Summa driftkostnader	599 891	1 075 989



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	1 799 kr/kvm	
Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Abonnemang brandlarm	3	
Arrendeavgifter	44	
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	11	
Fastighetsel	151	
Fastighetsförsäkring	13	
Fastighetsskötsel extra	16	
Fastighetsskötsel grund	0	
Förbrukningsmaterial	5	
Hissbesiktning	4	
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	5	
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15	
Rep install utg för köpta tj El	1	
Rep install utg för köpta tj Hissar	-33	
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	
Rep install utg för köpta tj Värme	13	
Rep installationer utg för köpta tj	13	
Serviceavtal	0	
Sophämtning	8	
Städ grund	0	
Systematiskt brandskyddsarbete	0	
Uppvärmning	0	
Vatten	35	
Övriga fastighetskostnader	4	
Övriga kostnader för rep och UH	0	
Övriga Reparationer	23	
Summa driftkostnader	333,46	

Brf Köpingbaden 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Köpingbaden 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557515870282

Dokument

Årsredovisning (17)
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-04-23 10:14:20 CEST (+0200) av Cecilia
Palacio (CP)
Färdigställt 2024-04-25 08:05:05 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Palacio (CP)
Riksbyggen
cecilia.palacio@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAI
NILSSON"
Signerade 2024-04-23 13:56:19 CEST (+0200)

Jonas Alvunger (JA)
Brf Köpingbaden
jonas@alvunger.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Isac
Josef Jonas Alvunger"
Signerade 2024-04-23 11:24:22 CEST (+0200)

Hans Ihrén (HI)
Brf Köpingbaden
hans.ihren@crowe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Ihrén"
Signerade 2024-04-23 10:17:42 CEST (+0200)

Maria Nilsson (MN)
Brf Köpingbaden
j049170439@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA NILSSON"
Signerade 2024-04-23 17:32:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515870282

Roger Berglund (RB)
Brf Köpingbaden
roger_berglund@live.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER BERGLUND"
Signerade 2024-04-24 19:52:51 CEST (+0200)*

Gustav Herstad (GH)
gustav@herstadrevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAV HERSTAD"
Signerade 2024-04-25 08:05:05 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

