

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Köpingbaden 1
Org nr: 7696234850





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Köpingbaden 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 ökat jämfört med föregående år beroende på dels underhåll; lackering av ytterdörrar, målning av förråd och östra gaveln på hus A, samt ökade kostnader för reparationer detta år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån. Årets resultat jämfört med budget har minskat med 47 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8,9% till 8,1%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 170% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 389 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 163 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 Köpingsvik.

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 m ²
Total bostadsarea	1 799 m ²

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 114 tkr och planerat underhåll för 49 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.

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 250 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	49 353



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	2025
Christina Brandt	Ledamot	2025
Hans Ihrén	Ledamot	2025
Helena Källudd	Ledamot	2025
Maud Johansson Ary	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Murray	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Herstad	Auktoriserad revisor Herstad Revision AB	2025

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 937 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 933	1 820	1 721	1 605	1 511
Rörelsens intäkter	1 934	1 927	1 808	1 605	1 500
Resultat efter finansiella poster*	-1 226	-901	-1 067	-1 043	-1 028
Årets resultat	-1 226	-901	-1 067	-	-
Resultat exkl avskrivningar	163	464	267	290	305
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-87	201	160	183	198
Balansomslutning	76 074	77 555	78 597	79 706	80 841
Årets kassaflöde	84	-657	207	-	-
Soliditet %*	77	77	78	78	78
Likviditet %	119	170	360	275	176
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	94	95	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 068	1 002	950	-	-
Driftkostnader kr/kvm	445	336	601	426	380
Energikostnad kr/kvm*	186	187	297	-	-
Underhållsfond kr/kvm	557	446	299	239	179
Reservering till underhållsfond	250	263	107	107	107
Sparande kr/kvm*	105	258	148	161	169
Ränta kr/kvm	419	358	179	154	167
Skuldsättning kr/kvm*	9 393	9 544	9 607	9 644	9 755
Räntekänslighet %*	8,8	9,5	8,2	7,9	7,6
Genomsnittsränta %	4,4	3,7			

* 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 970 000	0	0	801 567	-5 807 630	-900 859
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-900 859	900 859
Reservering underhållsfond				250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-49 353	49 353	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 226 058
Vid årets slut	65 970 000	0	0	1 002 214	-6 909 136	-1 226 055

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -6 708 489

Årets resultat -1 226 055

Årets fondreservering enligt stadgarna -250 000

Årets ianspråktagande av underhållsfond 49 353

Summa -8 135 191

Styrelsen föreslår följande behandling av den
ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 135 191

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 932 753	1 820 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	106 587
Summa		1 933 833	1 927 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−786 027	−599 891
Övriga externa kostnader	Not 5	−188 097	−180 141
Personalkostnader	Not 6	−57 109	−56 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 388 612	−1 365 206
Summa rörelsekostnader		−2 419 846	−2 201 260
Rörelseresultat		−486 013	−274 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 326	17 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−754 368	−644 249
Summa finansiella poster		−740 042	−626 654
Resultat efter finansiella poster		−1 226 055	−900 859
Årets resultat		−1 226 055	−900 859



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	74 672 114	76 004 553
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	753 666	809 840
Summa materiella anläggningstillgångar		75 425 780	76 814 393
Summa anläggningstillgångar		75 425 780	76 814 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	160	178 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	105 021	104 023
Summa kortfristiga fordringar		105 181	282 041
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	543 363	458 874
Summa kassa och bank		543 363	458 874
Summa omsättningstillgångar		648 544	740 915
Summa tillgångar		76 074 324	77 555 308



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	65 970 000	65 970 000
Fond för yttre underhåll	1 002 214	801 567
Summa bundet eget kapital	66 972 214	66 771 567
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 909 136	-5 807 630
Årets resultat	-1 226 055	-900 859
Summa fritt eget kapital	-8 135 191	-6 708 489
Summa eget kapital	58 837 024	60 063 078
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 837 668
Summa långfristiga skulder	8 837 668	5 647 889
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 060 389
Leverantörsskulder	Not 16	113 255
Övriga skulder	Not 17	36 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	198 102
Summa kortfristiga skulder	8 408 445	11 844 341
Summa eget kapital och skulder	76 083 137	77 555 308



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-486 013	-274 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 388 612	1 365 206
	902 599	1 091 001
Erhållen ränta	14 326	17 595
Erlagd ränta	-773 431	-603 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 494	504 626
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	176 862	-137 568
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	35 575	-67 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	355 928	299 680
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-842 608
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-842 608
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-271 440	-114 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 440	-114 060
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	84 488	-656 988
Likvida medel vid årets början	458 874	1 115 863
Likvida medel vid årets slut	543 363	458 875
Kassa och Bank BR	543 363	458 874



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 686 048	1 600 286
Bränsleavgifter, bostäder	58 526	71 218
Vattenavgifter	16 404	15 125
Elavgifter	160 118	122 584
Övriga ersättningar	2 866	2 626
Övriga sidointäkter	8 794	8 628
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Summa nettoomsättning	1 932 753	1 820 468

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	105 867
Övriga rörelseintäkter	1 080	720
Summa övriga rörelseintäkter	1 080	106 587

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-49 353	0
Reparationer	-114 250	-58 510
Arrendeavgifter	-79 500	-79 500
Försäkringspremier	-20 677	-23 563
Kabel- och digital-TV	-14 160	-20 198
Serviceavtal	-1 549	0
Obligatoriska besiktningar	-7 971	-17 241
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 166	-4 731
Drift och förbrukning, övrigt	-26 000	-7 500
Förbrukningsinventarier	-73 981	-9 556
Vatten	-73 785	-63 738
Fastighetsel	-252 739	-272 372
Sophantering och återvinning	-15 987	-14 081
Förvaltningsarvode drift	-42 910	-28 900
Summa driftskostnader	-786 027	-599 891

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-144 983	-141 978
Lokalkostnader	-5 124	-5 019
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 742	-4 300
Kreditupplysningar	-1 860	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 865	-2 625
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-146
Köpta tjänster	-4 229	-3 165
Bankkostnader	-2 795	-2 844
Övriga externa kostnader	0	-65
Summa övriga externa kostnader	-188 097	-180 141

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-47 000	-47 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 493	-425
Sociala kostnader	-8 617	-8 596
Summa personalkostnader	-57 109	-56 021

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 332 438	-1 332 438
Avskrivning Installationer	-56 174	-32 768
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 388 612	-1 365 206

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 062	17 224
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	183	173
Övriga ränteintäkter	81	199
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 326	17 595



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-754 368	-644 014
Övriga räntekostnader	0	-235
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-754 368	-644 249

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 850 177	-6 484 971
	-7 850 177	-6 484 971

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 388 612	-1 365 206
	-1 388 612	-1 365 206

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 238 790	-7 850 177
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 583 172	75 971 785

Varav

Byggnader	57 966 596	59 355 208
Mark	16 616 577	16 616 577

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	842 608	842 608
	842 608	842 608
Årets avskrivningar		
Installationer	-56 174	-32 768
	-56 174	-32 768
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-32 768	-32 768
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-88 942	-32 768
Restvärde enligt plan vid årets slut	753 666	809 840
Varav		
Installationer	753 666	809 840

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	160	79
Momsfordringar	0	177 939
Summa övriga fordringar	160	178 018

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftkostnader	0	6 718
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 696	36 246
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 965	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 360	61 059
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 021	104 023

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	416 614	379 596
Transaktionskonto	126 749	79 278
Summa kassa och bank	543 363	458 874

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	16 898 057	17 169 497
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-207 380	-114 060
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 060 389	-11 407 548
Långfristig skuld vid årets slut	8 630 288	5 647 889

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	2 482 425,00	0,00	64 060,00	2 418 365,00
SWEDBANK	3,88%	2025-01-28	2 462 500,00	0,00	50 000,00	2 412 500,00
SBAB	3,93%	2026-01-19	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
SBAB	2,78%	2026-09-14	6 295 048,00	0,00	157 380,00	6 137 668,00
Summa			17 169 497,00	0,00	271 440,00	16 898 057,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 271 440 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 8 060 389 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 8 630 288 kr till betalning mellan 2 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	113 255	35 045
Summa leverantörsskulder	113 255	35 045

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	4 213	-1 224
Skuld sociala avgifter och skatter	22 717	23 141
Clearing	956	0
Summa övriga skulder	27 886	21 917

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	30 437	49 500
Upplupna elkostnader	34 671	33 860
Upplupna revisionsarvoden	26 875	26 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 120	115 536
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 102	265 771

Not Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Företagsinteckning

18 100 000

18 100 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Cai Nilsson

Christina Brandt

Helena Källudd

Maud Johansson Ary

Hans Ihrén

Min revisionsberättelse har lämnats

Gustav Herstad
Auktoriserad revisor





Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	786 027	599 891
Övriga externa kostnader	188 097	180 141
Personalkostnader	57 109	56 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 388 612	1 365 206
Finansiella poster	740 042	626 654
Summa kostnader	3 159 888	2 827 914



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel extra	33 345	28 900
Serviceavtal	1 549	0
Städ extra	9 565	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	9 375
Hissbesiktning	7 971	7 866
Abonnemang brandlarm	13 166	4 731
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	31 546	26 291
Rep installationer utg för köpta tj	0	23 837
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 682	0
Rep install utg för köpta tj Värme	5 995	23 444
Rep install utg för köpta tj Ventilation	14 716	0
Rep install utg för köpta tj El	32 932	2 494
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	-60 000
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	525
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	16 584	0
Övriga Reparationer	1 795	41 919
UH huskropp utg för köpta tj	49 353	0
Fastighetsel	252 739	272 372
Vatten	73 785	63 738
Avfallshantering	15 987	14 081
Fastighetsförsäkring	20 677	23 563
Arrendeavgifter	79 500	79 500
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	14 160	20 198
Övriga fastighetskostnader	26 000	7 500
Förbrukningsmaterial	73 981	9 556
Summa driftkostnader	786 027	599 891



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	1 799 kr/kvm	1 799 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Abonnemang brandlarm	7	3
Arrendeavgifter	44	44
Avfallshantering	9	8
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	11
Fastighetsel	140	151
Fastighetsförsäkring	11	13
Fastighetsskötsel extra	19	16
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsmaterial	41	5
Hissbesiktning	4	4
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	5
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	18	15
Rep install utg för köpta tj El	18	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	-33
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	0
Rep install utg för köpta tj Värme	3	13
Rep installationer utg för köpta tj	0	13
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	9	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Serviceavtal	1	0
Städ extra	5	0
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	27	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	41	35
Övriga fastighetskostnader	14	4
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Övriga Reparationer	1	23
Summa driftkostnader	436,92	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



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 2024.

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 2024 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 2024 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

Verifikat

Transaktion 09222115557543856437

Dokument

Årsredovisning Köpingbaden (slutversion)
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-04-09 15:05:48 CEST (+0200) av Bella Rothsten (BR)
Färdigställt 2025-04-10 08:08:58 CEST (+0200)

Initierare

Bella Rothsten (BR)
Riksbyggen
bella.rothsten@riksbyggen.se

Signerare

Hans Ihrén (HI)
hans.ihren@crowe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Ihrén"
Signerade 2025-04-09 15:16:37 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAI NILSSON"
Signerade 2025-04-09 15:17:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA KÄLLUDD"
Signerade 2025-04-09 18:25:51 CEST (+0200)

Christina Brandt (CB)
cinabrandt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA MARIA HELENA BRANDT"
Signerade 2025-04-09 15:38:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543856437

Maud Johansson Ary (MJA)
maude.johansson@lnu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maud Eva Katrin Johansson Ary"
Signerade 2025-04-09 15:35:24 CEST (+0200)

Gustav Herstad (GH)
gustav@herstadrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAV HERSTAD"
Signerade 2025-04-10 08:08:58 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>

