

Årsredovisning för

BRF Köpingbaden 1

769623-4850

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Köpingbaden 1, 769623-4850, med säte i Borgholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Köpingbaden 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om markenska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen är en privatbostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen bildades 2011 och föreningens hus tillträdde 2017 och 2018. Föreningen äger fastigheten Borgholm Solbergatäkten 1:10 och Borgholm Solbergatäkten 1:9. I dessa ingår mark, pool, hiss, parkering, förråd mm.

Föreningen har 29 lägenheter som fördelar sig som följer:

R o k	Antal	Yta (kvm)
3 r o k	28	1 720
4 rok	1	79
Summa:	29	1 799

Nyckeltal	Belopp i Tkr			
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	1 721	1 605	1 511	968
Årets resultat	-1 067	-1 043	-1 028	-411
Resultat exkl avskrivningar	267	290	305	246
Balansomslutning	78 597	79 706	80 841	41 981
Soliditet %	78	78	78	76
Likviditet %	360	275	176	174
Driftskostnader/m ²	553	426	380	527
Ränta kr/m ² BOA*	179	154	167	157
Lån kr/m ² BOA*	9 607	9 644	9 755	9 781

* BOA står för bostadsarea.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Allmänt

Styrelsen har i första hand varit engagerad i att se över och effektivisera föreningens förvaltning, avtal och banklån. Vissa banklån har flyttats från Swedbank till SBAB och ekonomisk förvaltning har upphandlats. Fyra laddstationer för elfordon har installerats och avtal om installation av solcellsanläggning som skall installeras våren 2023 har skrivits.

Styrelsen har både vår och höst arrangerat städdagar med avslutande korvgrillning med stort deltagande från medlemmar. Vid städdagarna har vi utöver städning av gemensamma utrymmen utfört trädgårdsskötsel samt öppning/stängning av den gemensamma poolen. I samband med vårens städdag erbjöds medlemmarna fönsterputs via en städfirma. Under sommaren har den löpande städningen och skötseln av poolen utförts genom frivilliga insatser från medlemmar.

Medlemmarna har löpande under året hållits informerade om vad som händer i föreningen genom att styrelsen har skickat ut 7 informationsbrev som även har publicerats på föreningens hemsida

Väsentliga avtal

Föreningen har haft avtal med P&E Fastighetspartner avseende den administrativa förvaltningen och med Riksbyggen avseende den tekniska förvaltningen. Riksbyggen tar även över den ekonomiska förvaltningen från 2023.01.01.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen.

Styrelse under verksamhetsåret

Ordförande: Cai Nilsson

Kassör: Hans Ihrén

Ledamot: Maria Nilsson

Ledamot: Roger Berglund

Ledamot: Jonas Alvunger

Suppleant: Hans Nilsson

Styrelsen har under året haft sju protokollförda styrelsemöten och dessutom föreningsstämma.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 43 st. Under året har två lägenheter överlåtits.

Revisor

Vald revisor auktoriserad revisor Gustav Herstad.

Ekonomi

Årsavgifterna för bostäder uppgår till 1425 tkr. Löpande drift gjorde föreningen en vinst på 67 tkr.

Lån per 2022.12.31

Långgivare	Belopp	Ränta	Bindningstid	Omförhandlingsdag
Swedbank	3 229 524	3,71	3 månader	2023.03.28
Swedbank	2 512 500	1,87	2024.01.25	
SBAB	2 546 485	3,21	3 månader	2023.02.20
SBAB	6 295 048	3,81	3 månader	2023.03.28
SBAB	2 700 000	1,44	2024.07.21	
	17 283 557			

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	65 970 000	431 100	-3 326 887	-1 043 366
Inbetalade insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-1 043 366	1 043 366
Reververing till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan		107 300	-107 300	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				
Årets resultat				-1 066 909
Vid årets slut	65 970 000	538 400	-4 477 553	-1 066 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-4 477 553
Årets resultat	-1 066 909
Reservering till underhållsfond	-107 300
Summa	-5 651 762

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 721 446	1 604 784
Övriga rörelseintäkter		87 000	634
		<u>1 808 446</u>	<u>1 605 418</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-994 694	-766 433
Övriga externa kostnader	4	-170 288	-216 591
Personalkostnader	5	-55 000	-52 055
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 333 895	-1 333 894
Rörelseresultat		<u>-745 431</u>	<u>-763 555</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-2 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-321 478	-277 541
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 066 909</u>	<u>-1 043 366</u>
Resultat före skatt		<u>-1 066 909</u>	<u>-1 043 366</u>
Årets resultat		<u>-1 066 909</u>	<u>-1 043 366</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	77 336 991	78 670 883
		<u>77 336 991</u>	<u>78 670 883</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>77 336 991</u>	<u>78 670 883</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 172	2 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>134 301</u>	<u>124 312</u>
		144 473	126 793
Kassa och bank		<u>1 115 863</u>	<u>908 724</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 260 336</u>	<u>1 035 517</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>78 597 327</u>	<u>79 706 400</u>

W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		65 970 000	65 970 000
Fond för yttre underhåll		538 400	431 100
		<u>66 508 400</u>	<u>66 401 100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 477 553	-3 326 887
Årets resultat		-1 066 909	-1 043 366
		<u>-5 544 462</u>	<u>-4 370 253</u>
Summa eget kapital		<u>60 963 938</u>	<u>62 030 847</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 446 485	2 512 500
		<u>2 446 485</u>	<u>2 512 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 837 072	14 837 072
Leverantörsskulder		97 640	74 311
Övriga kortfristiga skulder		-	15 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 192	236 442
		<u>15 186 904</u>	<u>15 163 053</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 597 327</u>	<u>79 706 400</u>

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har tillämpat RedU9 "Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag".

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden:

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

h

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 424 913	1 373 904
Intäkter elavgift	284 958	221 130
Övriga intäkter	11 575	10 384
Summa	1 721 446	1 605 418

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	94 637	148 141
Löpande underhåll	309 800	178 403
El	467 500	326 912
Vidarefakturerering	-	-
Bredband, bevakning, larm	16 052	13 774
Avfallshantering	15 635	9 640
Vatten	66 156	68 088
Försäkring	24 914	21 475
Summa	994 694	766 433

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	-	1 086
Tomträttsavgäld	79 500	79 500
Revisionsarvode	18 750	30 000
Övriga externa kostnader	72 039	106 005
Summa	170 289	216 591

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.
Ersättningar till styrelsen har utgått till 55 000 kr.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	321 478	277 541
Övrigt	-	2 270
Summa	321 478	279 811

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	101 791
-Avyttring	-	-101 791
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	83 821 962	83 821 962
Vid årets slut	83 821 962	83 821 962
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 151 079	-3 817 185
-Årets avskrivning	-1 333 892	-1 333 894
Vid årets slut	-6 484 971	-5 151 079
Redovisat värde vid årets slut	77 336 991	78 670 883
Varav mark	16 616 577	16 616 577

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 100 000	18 100 000
Summa ställda säkerheter	18 100 000	18 100 000

Eventalförpliktelser

Förening har inte några eventalförpliktelser för år 2022.

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Likviditet:

W Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Underskrifter

Köpingsvik 2023-04-20



Cai Nilsson
Styrelseordförande



Jonas Alvunger
Styrelseledamot



Hans Ihrén
Styrelseledamot



Maria Nilsson
Styrelseledamot



Roger Berglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02



Gustav Herstad
Auktoriserad revisor



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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 uppvisar, 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 2022 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 revisionssed 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 2 maj 2023

Gustav Herstad
Auktoriserad revisor