

Årsredovisning för
BRF Köpingbaden 1
769623-4850

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Köpingbaden 1, 769623-4850, med säte i Borgholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 BFNAR 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

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	1 605	1 511	968	824
Årets resultat	-1 043	-1 028	-411	-573
Resultat exkl avskrivningar	290	305	246	84
Balansomslutning	79 706	80 841	41 981	42 508
Soliditet %	78	78	76	77
Likviditet %	275	176	174	101
Driftskostnader/m ²	426	380	527	517
Ränta kr/m ² BOA*	154	167	157	149
Lån kr/m ² BOA*	9 644	9 755	9 781	9 883

* 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. Dessutom har styrelsen tagit fram offerter för installation av laddstolpar för elfordon och solceller samt sökt bidrag för dessa installationer hos Naturvårdsverket. Bidraget för installation av laddstolpar har godkänts.

Dotterbolaget, Köpingbaden Fastighet A 22 AB, 559006-3193 med säte i Borgholm har under 2021 likviderats.

Väsentliga avtal

Föreningen har haft avtal med P&E Fastighetspartner avseende den administrativa förvaltning och med Riksbyggen avseende den tekniska förvaltningen.

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: Ulf Ahnstedt

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 överlåtit.

Revisor

Vald revisor är Franz Lindström, Ernst & Young AB.

Ekonomi

Årsavgifterna för bostäderna uppgår till 1 374 tkr. Löpande gjorde föreningen ett +/- resultat efter avsättning till underhållsfond. Avgiftshöjning har gjorts med 1,2% 2022.

Lån per 2021.12.31

Långgivare	Belopp	Ränta	Bindningstid	Omförhandlingsdag
Swedbank	3 229 524	1,94	2022.06.22	
Swedbank	2 562 500	1,87	2024.01.25	
SBAB	2 562 500	1,05	3 månader	2022.04.28
SBAB	6 295 048	0,99	3 månader	2022.03.28
SBAB	2 700 000	1,40	2024.02.12	
	17 349 572			

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	65 970 000	323 800	-2 191 155	-1 028 432
Inbetalade insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-1 028 432	1 028 432
Reververing till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan		107 300	-107 300	
lanspråkstafande av fond för yttre underhåll				
Årets resultat				-1 043 366
Vid årets slut	65 970 000	431 100	-3 326 887	-1 043 366

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-3 326 887
Årets resultat	-1 043 366
Reservering till underhållsfond	-107 300
Summa	-4 477 553

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 604 784	1 510 561
Övriga rörelseintäkter		634	-
		<u>1 605 418</u>	<u>1 510 561</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-766 433	-685 263
Övriga externa kostnader	4	-216 591	-218 781
Personalkostnader	5	-52 055	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 333 894	-1 333 895
Rörelseresultat		<u>-763 555</u>	<u>-727 378</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 270	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-277 541	-301 054
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 043 366</u>	<u>-1 028 432</u>
Resultat före skatt		<u>-1 043 366</u>	<u>-1 028 432</u>
Årets resultat		<u>-1 043 366</u>	<u>-1 028 432</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	78 670 883	80 004 777
		<u>78 670 883</u>	<u>80 004 777</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	-	101 791
		<u>-</u>	<u>101 791</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 670 883</u>	<u>80 106 568</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 481	2 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 312	97 696
		<u>126 793</u>	<u>100 081</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>908 724</u>	<u>634 468</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 035 517</u>	<u>734 549</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>79 706 400</u>	<u>80 841 117</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		65 970 000	65 970 000
Fond för yttre underhåll		431 100	323 800
		<u>66 401 100</u>	<u>66 293 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 326 887	-2 191 155
Årets resultat		-1 043 366	-1 028 432
		<u>-4 370 253</u>	<u>-3 219 587</u>
Summa eget kapital		<u>62 030 847</u>	<u>63 074 213</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 299 572	17 349 572
		<u>17 299 572</u>	<u>17 349 572</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		50 000	200 000
Leverantörsskulder		74 311	13 653
Övriga kortfristiga skulder		15 228	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 442	203 679
		<u>375 981</u>	<u>417 332</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 706 400</u>	<u>80 841 117</u>

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
- El 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.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	1 373 904	1 347 145
Intäkter elavgift	221 130	163 416
Övriga intäkter	10 384	-
Summa	1 605 418	1 510 561

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	148 141	188 484
Löpande underhåll	178 403	165 188
El	326 912	233 084
Vidarefakturering	-	-
Bredband, bevakning, larm	13 774	9 104
Avfallshantering	9 640	-
Vatten	68 088	51 334
Försäkring	21 475	38 069
Summa	766 433	685 263

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	1 086	-
Tomträttsavgäld	79 500	79 500
Revisionsarvode	30 000	21 250
Övriga externa kostnader	106 005	118 031
Summa	216 591	218 781

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått till 52 055 kr.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	277 541	301 054
Övrigt	2 270	
Summa	279 811	301 054

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	83 821 962	43 328 331
-Fusion		40 493 631
Vid årets slut	83 821 962	83 821 962
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 817 185	-1 806 196
-Fusion		-677 094
-Årets avskrivning	-1 333 894	-1 333 895
Vid årets slut	-5 151 079	-3 817 185
Redovisat värde vid årets slut	78 670 883	80 004 777
Varav mark	16 616 577	16 616 577

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	101 791	-
-Fusion		101 791
-Avyttring	-101 791	
Redovisat värde vid årets slut	-	101 791

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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 2021.

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Likviditet:

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Underskrifter

Köpingsvik 2022-

Cai Nilsson
Styrelseordförande

Maria Nilsson
Styrelseledamot

Hans Ihrén
Styrelseledamot

Ulf Ahnstedt
Styrelseledamot

Roger Berglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Ernst & Young AB
Franz Lindström
Auktoriserad revisor