

# 2024 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Första Kopparslagaren





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Första Kopparslagaren med säte i Enköping org.nr. 769614-2574 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Centrum 12:6	2008-01-01	2007

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
26	garageplatser	0
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 328
9	p-platser	0
<b>Totalt 72 objekt</b>		<b>3 328</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 12 st 3 rok, 15 st 4 rok, 5 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Jarl	Ordförande	2024-04-26
Rogne Granath	Ledamot	2018-05-01
Kerstin Karlsson	Ledamot	2020-05-29
Christina Eklund	Ledamot	2024-04-26
Caroline Holgermyr	Ledamot	2023-05-16
Kerstin Runnman	Suppleant	2024-05-27
Inger Maria Eli Flodström	Suppleant	2024-04-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Barbro Johansson med Trygve Bringhammar som suppleant valda av föreningen, samt Lizette Söderdahl utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Larsson (sammanställande), Irene Wiklund samt Olof Lindgren, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-16.

## Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 204 647 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 7 577 974 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 87 500 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett negativt kassaflöde.

### **Underhåll och investeringar**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 9 754 225 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 850 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 87 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering.

### **Skötsel**

Den av styrelsen utsedda trädgårdsggruppen (Irene och Rogne Granath, Agneta Langöe-Conradsen och Olof Lindgren) har skött den yttre gårdsmiljön (häckklippning, plantering, ogräsborttagning m.m.) och även utfört smärre reparationer på fastigheten. De har också tagit ansvar för service, transporter till återvinningsstation samt salt till avkalkningsanläggningen i undercentralen.

Föreningen har avtal eller samarbeten med följande företag (2024.12.31):

#### **Leverantör**

HSB Boservice i Uppland AB  
HSB Boservice i Uppland AB  
Länsförsäkringar  
Bostadsrätterna  
Nordisk Hiss AB  
Kiwa Inspecta AB  
Eon  
Skellefteå Kraft  
Vafab miljö  
RagnSells  
Ena Energi  
Telia  
Hallon  
Tele2 AB  
Sekatrix Trädgårdforum  
XLBygg Sten & Son  
Finlarm  
Vattenreningsgruppen H2O AB  
Asplunds blommor

#### **Avtalstyp**

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning (rondering, snöröjning, tillsyn m.m.)  
Fastighetsförsäkring fullvärde, med bostadsrättstillägg  
Information, utbildning, juridisk rådgivning  
Fullserviceavtal hissar (Nytt avtal efter Kone Hissar)  
Besiktning hissar och motordrivna garageportar  
Elnätsavtal  
Elavtal (Nytt avtal efter Motala Energi)  
Sophämtning  
Retursopor  
Fjärrvärme  
Porttelefoni  
Mobiltelefon  
TV-avtal  
Beskrining av träd, rådgivning i trädgårdfrågor  
Verktyg och förbrukningsmaterial  
Låsschema, nyckeltillverkning, reparation av lås  
Service avkalkningsanläggning  
Blommor till gårdsentréer, bortforsling trädgårdsavfall m.m.

### **Trivsel**

Under 2024 har sedvanliga gemensamma trivselaktiviteter genomförts.

### **Underhåll**

Underhållsplanen, upprättad av Sustend AB, sträcker sig 50 år framåt i tiden med intervaller för olika åtgärder. Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens arbetsprocess. Styrelsen ska årligen besluta om kommande års underhållsåtgärder, anpassa budgeten och se till att avgiftsnivån är anpassad till fastighetens underhållsbehov.

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av leverantör hisservice till Nordisk Hiss
2024	Byte kopparrör i kulvertar
2024	Målning av spaljéer och staket
2024	Taksäkerhetsbesiktning
2024	Dammbindning av golv samt målning av ståldörr soprummet
2023	Installation av fotoceller vid samtliga garageportar
2023	Ombyggnad av belysningsarmaturer samt byte till LED-ljuskällor
2023	Utbyte i undercentralen av kvarvarande kopparrör till Alupex-rör (plast) för tappvattensystemet. Bytet är föranlett av upprepade läckage under senare år
2022	Tätningsslistor i nederkant av garageportar utbytta
2022	Säkerhetsutrustning monterad kring rökluckor mot Källgatan
2021	Genomförd OVK enligt underhållsplan
2021	Monterat israsskydd på samtliga snörasskydd på taket
2021	Bytt till LED-ljuskällor i gårdsstolpar och i armaturer i carportar
2021	Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter och trapphus
2021	Tre stycken små vattenläckor i undercentralen pga. sönderfräta kopparrör
2020	Vattenläcka i undercentral, sönderfrätt kopparrör ersatt av PVC-rör
2020	Målning av träytor på samtliga byggnader, målning av grundsockel, slipning och lackering av entrédörrar, rengöring och försegling av balkonggolv på balkonger utan inglasning
2019	Radonmätning (2017-2019)
2019	Ventilationsrengöring
2019	Byte av led-armatur utanför soprummet
2019	Vattenläcka i undercentralen, skadad cirkulationspump utbytt
2018	Gårdsutelampor av kvicksilvertyp utbytta till miljövänligare alternativ (2016-2018)
2018	Större vattenläcka i undercentral med följdskador i två närliggande lägenheter. I samband med reparation av rören i undercentralen har kall- och varmvattenrören isolerats för att motverka kondens och samtidigt sänka rumstemperaturen i undercentralen
2018	Installation av kalkreningsanläggning
2018	Grinden mot Eriksgatan kapades på höjden
2018	Trädgårdsbelysning i föreningens uterum har ersatt trasig vattenpump
2018	Beläggning av gårdens ytor med marksten, storgatsten och asfalt
2017	Byte av samtliga lägenheters tioårsbatterier till brandvarnare. Installation av brandvarnare i samtliga trapphus
2016	Energideklaration
2015	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2015	Värmeslingor monterade invid lutande takfönster
2014	Miljöstation
2013	Snörasskydd har monterats på garage, carport och förråd
2013	Spolning av avloppsstammar
2013	Termografering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	130	245	271	247	256
Skuldsättning, kr/kvm	6 831	7 063	7 277	7 503	7 701
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 831	7 063	7 277	7 503	7 701
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	224	187	179	179	155
Årsavgifter, kr/kvm	752	731	716	716	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	816	807	777	776	778
Nettoomsättning, tkr	2 710	2 665	2 586	2 584	2 589
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	174	243	265	-338
Soliditet, %	71	70	70	69	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre drift- och rörelsekostnader samt högre räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 683 612 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 130 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	54 678 000	0	0	54 678 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 024 270	0	1 729 955	9 754 225
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>62 702 270</b>	<b>0</b>	<b>1 729 955</b>	<b>64 432 225</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-5 817 514	174 142	-1 729 955	-7 373 327
Årets resultat, kr	174 142	-174 142	-204 647	-204 647
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 643 372</b>	<b>0</b>	<b>-1 934 602</b>	<b>-7 577 974</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>57 058 898</b>	<b>0</b>	<b>-204 647</b>	<b>56 854 251</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 850 000 kr samt ianspråktagande skatt med 120 045 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 373 327
Årets resultat, kr	-204 647
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 577 974</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 850 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 500
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-9 340 474</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 710 039	2 650 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 000	35 252
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>2 715 039</strong>	<strong>2 685 318</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 729 738	-1 414 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 576	-46 499
Personalkostnader	Not 6	-84 295	-82 606
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-550 614	-533 542
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-2 443 223</strong>	<strong>-2 077 638</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>271 816</strong>	<strong>607 681</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		359	799
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-476 822	-434 338
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-476 463</strong>	<strong>-433 539</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-204 647</strong>	<strong>174 142</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-204 647</strong>	<strong>174 142</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-204 647</strong>	<strong>174 142</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	79 647 902	80 181 444
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	153 647	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>79 801 549</b>	<b>80 181 444</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>79 801 549</b>	<b>80 181 444</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 449	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	364 142	1 049 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	47 938	37 704
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>413 530</b>	<b>1 087 443</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	21	21
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>21</b>	<b>21</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>80 215 099</b>	<b>81 268 908</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 678 000	54 678 000
Fond för yttre underhåll	9 754 225	8 024 270
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>64 432 225</b>	<b>62 702 270</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 373 327	-5 817 514
Årets resultat	-204 647	174 142
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 577 974</b>	<b>-5 643 372</b>

### Summa Eget kapital

**56 854 251**      **57 058 898**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 184 371	15 873 371
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>15 184 371</b>	<b>15 873 371</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 550 000	7 631 000
Leverantörsskulder		65 654	119 518
Skatteskulder		154 663	155 128
Övriga kortfristiga skulder		250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	405 910	430 993
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 176 477</b>	<b>8 336 639</b>

### Summa Skulder

**23 360 848**      **24 210 010**

### Summa Eget kapital och skulder

**80 215 099**      **81 268 908**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 271 816 607 681

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 550 614 533 542

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 550 614 533 542**

Erhållen ränta 359 799

Erlagd ränta -499 893 -402 408

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**322 896 739 614**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -9 698 -21 728

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -56 091 58 393

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -65 789 36 665**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**257 107 776 279**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -170 719 0

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -170 719 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -770 000 -715 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -770 000 -715 000**

## Årets kassaflöde

**-683 612 61 279**

Likvida medel vid årets början **1 028 267 966 988**

Likvida medel vid årets slut **344 655 1 028 267**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Föreningen**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Föreningen har inte någon anställd personal.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter <sup>1</sup>	2 504 076	2 431 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	203 220	220 130
	Övriga primära intäkter	7 963	4 938
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 715 259</b>	<b>2 656 196</b>
	Hysesbortfall	-5 220	-6 130
	<i>Summa</i>	<b>-5 220</b>	<b>-6 130</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 710 039</b>	<b>2 650 066</b>

\* I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 000	35 252
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>5 000</b>	<b>35 252</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel mm *	-280 602	-276 742
	Snö och halk-bekämpning	-31 150	-11 388
	Reparationer	-256 436	-65 560
	Planerat underhåll	-87 500	-120 045
	El	-117 629	-89 106
	Uppvärmning	-513 381	-411 367
	Vatten	-115 189	-127 209
	Sophämtning	-70 581	-64 478
	Fastighetsförsäkring	-44 308	-40 656
	Kabel-TV och bredband	-70 008	-69 536
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 090	-78 090
	Förvaltningsavtalskostnader	-64 864	-60 814
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 729 738</b>	<b>-1 414 991</b>

\* I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, entreprenadstöd, besiktningkostnader samt förbrukningsmaterial. Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 046	-5 400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 614	-2 656
	Administrationskostnader	-21 441	-9 721
	Extern revision	-13 650	-12 443
	Medlemsavgifter	-5 460	-5 460
	Föreningsverksamhet	-13 082	-5 386
	Övriga förvaltningskostnader	-16 282	-5 433
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-78 576</b>	<b>-46 499</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-9 000	-9 000
	Sociala avgifter	-16 495	-19 606
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-84 295</b>	<b>-82 606</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-479 409	-429 753
	Övriga räntekostnader	2 587	-4 585
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-476 822</b>	<b>-434 338</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 025 000	64 025 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 152 000	22 152 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 177 000</b>	<b>86 177 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 995 556	-5 462 014
	Årets avskrivningar	-533 542	-533 542
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 529 098</b>	<b>-5 995 556</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 647 902</b>	<b>80 181 444</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 141 000	1 141 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	637 000	637 000
	<b>Summa</b>	<b>65 978 000</b>	<b>65 978 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	170 719	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 719</b>	<b>0</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 072	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 072</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 647</b>	<b>0</b>
	* IMD-mätare		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	344 634	1 028 246
	Övriga fordringar	19 508	21 493
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>364 142</b>	<b>1 049 739</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	15 189	13 931
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 750	23 773
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>47 938</b>	<b>37 704</b>

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 2	21	21
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,99%	2025-04-30	7 400 000	0
Stadshypotek	1,72%	2027-03-01	4 593 371	0
Stadshypotek	1,63%	2026-03-01	3 880 000	0
Stadshypotek	3,65%	2027-01-30	3 013 000	150 000
Stadshypotek	3,97%	2027-03-01	3 848 000	0
			<b>22 734 371</b>	<b>150 000</b>

Långfristig del	15 184 371
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 400 000
Kortfristig del	7 550 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	234 147	233 818
Upplupna räntekostnader	21 069	44 140
Övriga upplupna kostnader	150 694	153 035
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>405 910</b>	<b>430 993</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Anders Jarl  
Rogne Granath  
Kerstin Karlsson  
Christina Eklund  
Caroline Holgermyr

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Barbro Johansson  
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Första Kopparslagaren, org.nr. 769614-2574

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Första Kopparslagaren för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Första Kopparslagaren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Barbro Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Första Kopparlagaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK AXEL ANDER JARL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 20:46:02



**ROGNE GRANATH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:09:58



**CAROLINE HOLGERMYR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:41:28



**CHRISTINA EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 08:16:31



**KERSTIN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:27:06



**BARBRO JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:41:50



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 19:27:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Första Kopparlagaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BARBRO JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:43:29



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 19:29:12

