

Brf Första Kopparlagaren



Kallelse till stämma och

Årsredovisning för 2019

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Första Kopparslagaren
Org nr 769614-2574

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	7
Flerårsöversikt	8
Förändring i eget kapital	9
Resultatdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Upplýsningar till resultaträkningen	14
Upplýsningar till balansräkningen	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Första Kopparlagaren i Enköping (769614-2574) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Centrum 12:6 som färdigställdes år 2008 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Lars Larson	Ordförande
Lars Johansson	Sekreterare
Rogne Granath	Ledamot
Olavi Karlberg	Ledamot
Magnus Bergqvist	Ledamot
Kerstin Karlsson	Suppleant
Eva Larsson	Suppleant

Firmatecknare är styrelsen, firman tecknas av ledamöterna två i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Styrelsens besiktning av fastigheten utfördes den 17 april 2019.

Styrelsen beslöt att höja bostadsrättsavgiften med 2% både fr o m den 1 januari 2019 och fr o m den 1 januari 2020.

Den ordinarie stämman hölls den 23 maj 2019. 25 medlemmar deltog i stämman.

Revisorer har under året varit Gun-Britt Sandin samt revisorsuppleant Trygve Bringhammar, valda av föreningen samt Niclas Wärenfeldt BoRevision AB.

I valberedningen har under året ingått Jan Larsson (sammankallande), Olof Lindgren och Irene Wiklund.



Föreningens festkommitté - Kerstin Karlsson och Urban Lindblom - har anordnat den traditionella sommargårdsfesten i augusti 2019.

Trädgårdsgruppen (Irene och Rogne Granath, Agneta Langöe-Conradsen samt Olof Lindgren) har skött den yttre gårdsmiljön (häckklippning, plantering, ogräsborttagning m.m.) och även utfört smärre reparationer i fastigheten. De har också tagit ansvar för att trasiga glödlampor och uttjänta batterier förts till kommunens återvinningsstation. Olof Lindgren i trädgårdsgruppen har ansvarat för att fylla på salt till avkalkningsanläggningen i undercentralen.

Trädgårdsgruppen har bjudit in medlemmar till första advent- och midsommarfirande på gården. Trädgårdsgruppen organiserar också föreningens två årliga städdagar.

Rose-Mari Bringhammar har skött föreningens bokskåp i gårdsentrén, Eriksgatan 28. I detta kan medlemmarna låna skänkta böcker.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltning (rondering, snöröjning, tillsyn mm)
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring fullvärde, med bostadsrättstillägg
Bostadsrätternas ekon fören	Information, utbildning, juridisk rådgivning
Kone AB	Fullserviceavtal hissar
Inspecta AB	Hissbesiktning
Eon	Elnätsavtal
Mölnadal Energi	Elavtal (första halvåret 2019)
Varbergs Energimarknad	Elavtal (andra halvåret 2019)
Vafabmiljö	Sophämtning
RagnSells	Retursopor
Ena Energi	Fjärrvärme
Comhem AB	Tv-avtal
Telia	Porttelefon
Hallon	Mobiltelefon
Sekatrix Trädgårdsforum	Beskärning av träd, rådgivning i trädgårdsfrågor
Finn-Larm	Nyckeltillverkning, reparation av lås
Vattenreningsgruppen H2O AB	Service avkalkningsanläggning
PJ Garageportar	Installation/service garageportsöppnare
Bjerking AB	Konsulttjänst byggfel samt sättningsmätningar
Asplunds blommor	Blommor till gårdsentréer, bortforsling av trädgårdsavfall mm



Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 213 548 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 556 930 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 85 635 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 från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 13.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 480 530 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 85 635 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Underhållsplan

Sustend AB har i april 2019 upprättat en underhållsplan för föreningens fastighet. I arbetet med denna genomfördes generell besiktning av fastigheten samt en särskild besiktning av tre lägenheter. Underhållsplanen sträcker sig ca 50 år framåt i tiden med intervaller för olika åtgärder. Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens arbetsprocess. Styrelsen skall årligen besluta om kommande års underhållsåtgärder, anpassa budgeten och se till att avgiftsnivån är anpassad till husets underhållsbehov.

Följande moment i underhållsplanen har åtgärdats under 2019:

- Dammbindning av golv i soprummet (gåva och utförd av Magnus Bergqvist)
- Tvätt av Alu zink och takpannor (LA Takvård AB)
- Oljning av avbärarplank på gården (Trädgårdsgruppen)

Eftersatta moment är målning av alla yttre träpartier, yttre ståldörrar, vissa balkonggolv samt två balkongtak. Dessa moment planeras bli åtgärdade under 2020.



Underhållshistorik

Snörasskydd har monterats på garage, carport och förråd

Spolning av avloppsstammar (2013)

Termografering (2013)

Miljostation (2014)

Obligatorisk ventilationskontroll (2015)

Värmeslingor monteras invid lutande takfönster (2015)

Energideklaration (2016)

Gårdsutelampor av kvicksilvertyp byts ut till miljövänligare alternativ alltefter att lamporna går sönder (2016-18)

Byte av samtliga lägenheters tioårsbatterier till brandvarnare. Installation av brandvarnare i samtliga trapphus (2017)

Större vattenläcka i undercentral med följdskador i två närliggande lägenheter (2018)

I samband med reparationen av rören i undercentralen har kallvattens- och varmvattensrören 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 ersätter trasig vattenpump (2018)

Beläggning av gårdens ytor med marksten, storgatsten och asfalt (2018)

Ventilationsrengöring (2019)

Radonmätning (2017 - 2019)

Beskärning av träd (årligen)

Ventilationsrengöring (2019)

Byte av led-armatur utanför soprummet (2019)

Vattenläcka i undercentralen - skadad cirkulationspump utbytt (2019)

El-årsförbrukning

Föreningens elförbrukning (motorvärmare, fläktar, kylanläggning soprum, gårds och trapphusbelysning samt hissar) har återgått till den ungefärliga nivå som förelåg 2017 och tidigare. Under 2018 behövde undercentralen torkas ut med en värmefläkt pga en vattenläcka, vilket ledde till en ökad elförbrukning för det räkenskapsåret.

SBA

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har utförts och protokollförts av medlemmar i styrelsen. Avrapportering sker regelbundet till styrelsen och protokollen förvaras i en pärm i undercentralen.

Nyckelhantering

Under 2019 beslöt styrelsen att vid överlåtelse av lägenhet ska den bostadsrättshavare som inte kan uppvisa antalet utkvitterade nycklar/förrådshänglås stå för kostnaden av tillverkning av nya lås och nycklar. Lägenheten förses med tre nya nycklar.



Sättning

Fastighetens gavel mot Källgatan har satt sig. Gaveln vilar i väster på tre pelare. Dessa står på en fristående mur. I öster är gaveln ansluten till fastighetens huskropp. Det är huskroppen som har sjunkit medans gaveln som vilar på pelarna inte har rubbats och därvid har det uppstått en lutning. En orsak till lutningen är att pelarnas fundament inte har pålats på samma sätt som fastigheten i övrigt.

På gaveln vilar i tre plan delar av tre lägenheter som har fått problem med lutande golv, svårstängda fönster och innerdörrar samt skador på ytskikten mm.

Vid senaste mätningen (2019) verkar sättningen ha stabiliserats. Bjerking AB har som konsult rekommenderat att en ny mätning görs 2022 för att se om sättningen har avslutats.

Skadan är anmäld till byggförsäkringsbolaget Gar-Bo.

Byggföretaget Peab AB har justerat fönster och innerdörrar i berörda lägenheter samt sett till att fastigheten inte läcker energi på grund av sättningen.

Radonmätning

20 av fastighetens 37 lägenheter radonmättes under eldningssäsongen 2017 - 2018.

Två mätdosor placerades i utvalda lägenheter. Alla utlagda dosor, utom en, visade låga värden. En dosa visade förhöjt värde och mätningen för aktuell lägenhet har gjorts om under hösten 2019 och visade då inget förhöjt värde. Radonmätningen av fastigheten är därmed avslutad och kommer enligt regelverket förnyas 2027.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 702 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 53 (52).
Under året har 3 (2) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheten Centrum 12:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 53 568 000 kr, varav byggnadsvärdet är 41 554 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	5 st
med sammanlagd yta av 3 328 kvm	3 rok	12 st
	4 rok	15 st
	5 rok	<u>5 st</u>
Summa bostadslägenheter		37 st
Garage		16 st
Carport		10 st
P-platser		8 st
Besöksparkeringsplatser		2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.



Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	702	689	689	689
Låneskuld kr/kvm	7 355	7 968	7 866	8 064
Likvida medel	780	590	1 016	963
Kassalikviditet i %	70,8%	6,2%	95,3%	99%
Soliditet i %	68,2%	67,7%	68,5%	67,9%
Överskott för underhåll kr/kvm	235	171	221	331
Nettoomsättning	2 550	2 463	2 455	2 864
Resultat efter finansiella poster	214	-1 300	187	515
Årets resultat	214	-1 300	187	515
Eget kapital	56 715	56 502	57 802	57 615
varav underhållsfond	1 481	927	830	771
Utfört underhåll	86	1 337	22	58

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.



Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 678 000	-	927 078	2 197 174	-1 300 340	56 501 912
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 890 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-1 336 548			
Balanseras i ny räkning				-1 853 792	1 300 340	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					213 548	213 548
Belopp vid årets utgång	54 678 000	0	1 480 530	343 382	213 548	56 715 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	343 382
Årets resultat	213 548
Att disponera	556 930
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 850 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-85 635
Balanserat resultat	-1 207 435
Summa	556 930

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 549 850	2 462 676
Summa rörelseintäkter		2 549 850	2 462 676
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 247 503	-2 594 532
Övriga externa kostnader	4	-44 593	-87 022
Personalkostnader och arvoden	5	-110 785	-87 339
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 751	-527 751
Summa rörelsekostnader		-1 930 632	-3 296 644
Rörelseresultat		619 218	-833 968
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		593	472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 263	-466 844
Summa finansiella poster		-405 670	-466 372
Resultat efter finansiella poster		213 548	-1 300 340
Resultat före skatt		213 548	-1 300 340
Årets resultat		213 548	-1 300 340



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	82 315 612	82 843 363
Summa materiella anläggningstillgångar		82 315 612	82 843 363
Summa anläggningstillgångar		82 315 612	82 843 363
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		6 248	940
Övriga fordringar	8	780 220	590 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 771	33 671
Summa kortfristiga fordringar		820 239	624 958
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	21	21
Summa kassa och bank		21	21
Summa omsättningstillgångar		820 260	624 979
SUMMA TILLGÅNGAR		83 135 872	83 468 342



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 678 000	54 678 000
Fond för yttre underhåll		1 480 530	927 078
Summa bundet eget kapital		56 158 530	55 605 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		343 382	2 197 174
Årets resultat		213 548	-1 300 340
Summa fritt eget kapital		556 930	896 834
Summa eget kapital		56 715 460	56 501 912
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 261 371	16 913 371
Summa långfristiga skulder		25 261 371	16 913 371
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	628 000	9 604 000
Leverantörsskulder		90 142	72 441
Skatteskulder		93 395	65 125
Övriga skulder	12	0	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	347 504	311 143
Summa kortfristiga skulder		1 159 041	10 053 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 135 872	83 468 342



Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	213 548	-1 300 340
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	527 751	527 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	741 299	-772 589
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-5 408	-6 852
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	81 982	13 936
Kassaflöde från löpande verksamhet	817 873	-765 505
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-628 000	339 591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-628 000	339 591
Årets kassaflöde	189 873	-425 914
Likvida medel vid årets början	590 104	1 016 018
Likvida medel vid årets slut	<u>779 977</u>	<u>590 104</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB och avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen samt kontot på Handelsbanken.



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 109 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 0 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 336 760	2 290 992
Hysesintäkter garage	162 040	143 450
Hysesintäkter p-platser	16 000	14 800
Överlåtelseavgift	3 489	2 276
Pantförskrivningsavgift	1 830	455
Övriga intäkter	29 731	10 703
Summa nettoomsättning	2 549 850	2 462 676



Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	123 072	131 297
Serviceavtal	143 585	70 844
Besiktningkostnader	7 748	7 228
Snörenhållning	9 156	7 752
Förbrukningsmaterial	3 544	2 545
Reparationer	70 784	302 043
Elavgifter	74 841	70 050
Uppvärmning	343 280	334 702
Vatten och avlopp	104 578	99 808
Sophämtning	41 360	37 643
Fastighetsförsäkringar	32 323	30 023
Kabel-TV, bredband m.m	68 548	54 527
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	60 629	32 766
Administrativ förvaltning enligt avtal	55 632	53 472
Övriga externa tjänster, drift	1 938	0
Studie- och fritidsverksamhet	11 925	7 114
Medlems- och föreningsavgifter	5 120	5 020
Övriga driftskostnader	3 805	11 149
Summa driftskostnader	1 161 868	1 257 983
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	53 760	28 625
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	7 555
Planerat underhåll mark	0	1 300 368
Planerat underhåll ventilation	31 875	0
Summa underhållskostnader	85 635	1 336 548
Summa fastighets- och driftkostnader	1 247 503	2 594 532



Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Hyror	0	7 800
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 058	3 096
Kontorsmaterial och liknande	2 037	3 877
Telefon och porto	7 952	8 214
Konsultarvoden	32 746	52 900
Revisionsarvode extern revisor	11 488	11 135
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-200	0
Summa övriga externa kostnader	56 081	87 022

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	70 950	68 250
Arvoden föreningsrevisor	1 863	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	26 484	16 089
Summa personalkostnader och arvoden	99 297	87 339

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	593	471
Ränteintäkter från skattekonto	0	1
Räntekostnader	-406 263	-466 844
Summa finansiella poster	-405 670	-466 372



Upplysningar till balansräkningen
Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	64 025 000	64 025 000
Ingående avskrivning på byggnader	-3 333 637	-2 805 886
Årets avskrivningar, byggnader	-527 751	-527 751
Bokförda värden byggnader	60 163 612	60 691 363
Mark	22 152 000	22 152 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	82 315 612	82 843 363
Taxeringsvärde byggnad	41 554 000	36 506 000
Taxeringsvärde mark	12 014 000	9 299 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	779 956	590 083
Skattekonto	264	264
Summa övriga fordringar	780 220	590 347

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Sophämningskostnader	0	1 046
Försäkringspremier	10 981	0
Kabel-TV avgifter m.m.	17 159	17 136
Övrigt upplupet och förutbetalt	5 631	15 489
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	33 771	33 671



Not 10 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Bank	21	21
Summa kassa och bank	21	21

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	25 889 371	26 517 371
Summa långfristiga skulder	25 889 371	26 517 371
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,42	2022-03-01	3 880 000
Stadshypotek	1,64	2024-03-01	4 712 000
Stadshypotek	1,67	2023-04-30	4 794 000
Stadshypotek	1,70	2022-03-01	5 503 371
Stadshypotek	1,35	2021-04-30	<u>7 000 000</u>
Summa			25 889 371
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-628 000
Avgår lån för omförhandling (nästa verksamhetsår) 2020			<u>-0</u>
Totalt			25 261 371
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			22 749 371



Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	350
Summa övriga skulder	0	350

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	49 350	48 150
Arbetsgivaravgifter	25 461	15 129
Arvode revision	11 488	10 900
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	250	1 993
Elavgifter	9 548	7 597
Uppvärmningskostnader	37 341	38 112
Förutbetalda hyror och avgifter	213 691	182 387
Övrigt upplupet och förutbetalt	375	6 875
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	347 504	311 143



Enköping 2020-03-09


Lars Larson



Lars Johansson


Rogne Granath



Olavi Karlberg


Magnus Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23.



Gun-Britt Sandin
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision 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 år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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 fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 28 / 3 - 2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Gun-Britt Sandin
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.






Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Första Kopparslagaren 2019

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 248 kr/kvm</p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 <p>Skuldsättning 7 779 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 <p>Räntekänslighet 11 %</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 <p>Energikostnad 157 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <p>Årsavgift 702 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se