

**Brf Första Kopparslagaren**  
**Org nr 769614-2574**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Upplýsningar till resultaträkningen	13
Upplýsningar till balansräkningen	16

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Första Kopparslagaren i Enköping (769614-2574) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006. Föreningen äger byggnaden, som färdigställdes år 2008 på fastigheten Enköping Centrum 12:6. 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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006. Föreningen äger byggnaden, som färdigställdes år 2008 på fastigheten Enköping Centrum 12:6. 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. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Enköping.

Föreningens byggnad omfattar 37 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd boyta av 3328 kvm. Medelytan för bostäderna är ca 90 kvm. Lägenheterna har adress Eriksgatan 26-30 samt Källgatan 7. På fastigheten finns 16 garageplatser, 10 carportplatser och 10 vanliga p-platser. Antal medlemmar vid 2022 års slut var 50 (53).

#### *Lägenhetsfördelning*

2 rok 5 st  
3 rok 12 st  
4 rok 15 st  
5 rok 5 st

Vid räkenskapsårets slut uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 716 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m. 1 januari 2023.

Energideklaration har upprättats år 2016 i enlighet med gällande regler. Radonmätning är genomförd 2019 och OVK-besiktning har skett år 2021.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

Handwritten initials and numbers: AP, N, MB, P, OC, 13.

### **Styrning**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2017.

Valberedningen har under året bestått av Jan Larsson (ordförande), Olof Lindgren och Irene Wiklund.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2022. På stämman var 27 medlemmar fysiskt närvarande, varav 21 var röstberättigade. Inga medlemmar var representerade genom fullmakt.

### **Styrelsens sammansättning**

Lars Johansson	Ordförande
Kerstin Karlsson	Sekreterare
Rogne Granath	Ekonomiansvarig
Olavi Karlberg	Ledamot
Magnus Bergqvist	Ledamot
Caroline Holgermyr	Suppleant
Anders Jarl	Suppleant

Firmatecknare är styrelsen med minst två ledamöter i förening.  
Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit Christina Eklund med Trygve Bringhammar som suppleant, valda av föreningsstämman, samt extern revisor från BoRevision AB.

Samtliga förtroendevalda utses för ett år i taget i enlighet med föreningens stadgar.

### **Skötsel**

Styrelsens årliga besiktning av fastigheten utfördes den 16 oktober 2022. Inga allvarliga brister upptäcktes.

Den av styrelsen utsedda trädgårdsgruppen (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 att trasiga glödlampor och uttjänta batterier har förts till kommunens återvinningsstation. Olof Lindgren i trädgårdsgruppen har ansvarat för att fylla på salt till avkalkningsanläggningen i undercentralen.

Föreningen har avtal eller samarbeten med följande företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Teknisk förvaltning (rondering, snöröjning, tillsyn m.m.)
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring fullvärde, med bostadsrättstillägg
Bostadsrätternas ekon fören	Information, utbildning, juridisk rådgivning
Kone AB	Fullserviceavtal hissar
Kiwa Inspecta AB	Besiktning hissar och motordrivna garageportar
Eon	Elnätsavtal
Motala Energi AB	Elavtal
Vafabmiljö	Sophämtning
RagnSells	Retursopor

Handwritten initials: MB, AS, and other illegible marks.

Ena Energi	Fjärrvärme
Tele2 AB	TV-avtal
Telia	Porttelefoni
Hallon	Mobiltelefon
Sekatrix Trädgårdforum	Beskärning av träd, rådgivning i trädgårdfrågor
Larsec	Låsschema, nyckeltillverkning, reparation av lås
Vattenreningsgruppen H2O AB	Service avkalkningsanläggning
Bjerking AB	Konsulttjänst byggfel samt sättningsmätningar
Asplunds blommor	Blommor till gårdsentréer, bortforsling trädgårdsavfall m.m.

### **Trivsel**

Efter ett par år av covid-restriktioner har under 2022 flera sedvanliga gemensamma trivselaktiviteter kunnat genomföras, såsom midsommarfirande, höstfest och förstaadventfirande.

Det bokskåp som finns i gårdsentrén, Eriksgatan 28, har skötts av Rose-Mari Bringhammar. I skåpet kan medlemmar låna skänkta böcker.

R  
h  
PB  
f  
OK  
LJ

### **Underhåll**

Sustend AB har i april 2019 upprättat en underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen 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.

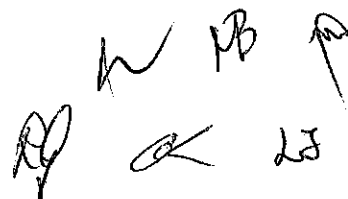
För 2022 fanns inga planerade åtgärder i underhållsplanen. För 2023 har planerade åtgärder för 100 tkr tagits upp i budgeten.

### **Underhållshistorik**

- 2022 Tätninglistor i nederkant av garageportar utbytta  
Säkerhetsutrustning monterad kring rökluckor mot Källgatan
- 2021 Genomförd OVK enligt underhållsplan  
Monterat israsskydd på samtliga snörasskydd på taket  
Bytt till LED-ljuskällor i gårdsstolpar och i armaturer i carportar  
Tre stycken små vattenläckor i undercentralen pga. sönderfräta kopparrör
- 2020 Vattenläcka i undercentral, sönderfräta kopparrör ersatt av PVC-rör  
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)  
Ventilationsrengöring  
Byte av led-armatur utanför soprummet  
Vattenläcka i undercentralen, skadad cirkulationspump utbytt
- 2018 Gårdsutelampor av kvicksilvertyp utbytta till miljövänligare alternativ (2016-2018)  
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  
Installation av kalkreningsanläggning  
Grinden mot Eriksgatan kapades på höjden  
Trädgårdsbelysning i föreningens uterum har ersatt trasig vattenpump  
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  
Värmslingor monterade invid lutande takfönster
- 2014 Miljöstation
- 2013 Snörasskydd har monterats på garage, carport och förråd  
Spolning av avloppsstammar  
Termografering

### **Sättningar i huskroppen**

De sättningar i huskroppen som har varit ett försäkringsärende hos byggförsäkringsbolaget GarBo har återigen kontrollmätts under 2022. Mätningens resultat visade en liten och avtagande skillnad gentemot den föregående mätningen 2019. Försäkringsärendet är därefter avslutat hos GarBo.



***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 242 801 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 082 693 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts 2021 för 115 125 kr men kostnaden uppkom 2022.

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 12.

*Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 289 395 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 115 125 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Handwritten initials: MB, P, R, 23

## 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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	716	716	716	702
Låneskuld kr/kvm	7 277	7 503	7 701	7 355
Likvida medel	967	987	723	780
Kassalikviditet i %	18%	9,6%	8,8%	70,8%
Soliditet i %	69,6%	68,8%	68,3%	68,2%
Överskott för underhåll kr/kvm	271	247	256	235
Nettoomsättning	2 586	2 584	2 589	2 550
Resultat efter finansiella poster	243	265	-338	214
Årets resultat	243	265	-338	214
Eget kapital	56 885	56 642	56 377	56 715
varav underhållsfond	6 289	4 439	3 245	1 481
Utfört underhåll	115	0	656	86

### 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.

*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.

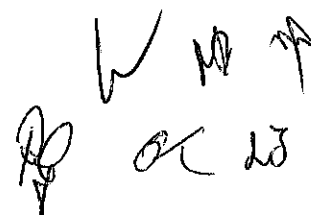
*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*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 insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>54 678 000</b>	- 4 439 395	-2 740 171	264 732	<b>56 641 956</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 850 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-			
Balanseras i ny räkning	-	-	-1 585 269	-264 732	-1 850 001
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-			
Årets resultat	-	-	-	242 801	242 801
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 678 000</b>	<b>0</b>	<b>6 289 395</b>	<b>242 801</b>	<b>56 884 756</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 325 440
Årets resultat	242 801
Att disponera	-4 082 639
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 850 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-115 125
Balanserat resultat	-5 817 514
Summa	-4 082 639

### Ekonomisk ställning och resultat

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

N B M  
R K 25

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 585 614	2 583 518
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 585 614	2 583 518
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 380 798	-1 227 388
Övriga externa kostnader	4	-54 797	-41 425
Personalkostnader och arvoden	5	-69 352	-88 773
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 542	-533 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 038 489	-1 891 128
<b>Rörelseresultat</b>		547 125	692 390
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		858	732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 182	-428 390
<b>Summa finansiella poster</b>		-304 324	-427 658
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		242 801	264 732
<b>Resultat före skatt</b>		242 801	264 732
<b>Årets resultat</b>		242 801	264 732

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	80 714 986	81 248 528
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		80 714 986	81 248 528
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		80 714 986	81 248 528
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	967 376	987 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 060	36 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 004 436	1 023 615
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	10	21	21
<b>Summa kassa och bank</b>		21	21
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 004 457	1 023 636
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		81 719 443	82 272 164

RP  
AC 25  
N MB JA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 678 000	54 678 000
Fond för yttre underhåll		6 289 395	4 439 395
Summa bundet eget kapital		60 967 395	59 117 395
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 325 440	-2 740 171
Årets resultat		242 801	264 732
Summa ansamlad förlust		-4 082 639	-2 475 439
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 884 756</b>	<b>56 641 956</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 266 371	14 926 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 266 371</b>	<b>14 926 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 953 000	10 043 371
Leverantörsskulder		86 776	155 348
Skatteskulder		137 646	126 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	390 894	379 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 568 316</b>	<b>10 704 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 719 443</b>	<b>82 272 164</b>

W NB 4  
OK 25

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	242 801	264 732
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	533 542	533 542
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>776 343</u>	<u>798 274</u>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-1 047	380
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-45 521	125 858
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>729 775</u>	<u>924 512</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-750 000	-660 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-750 000</u>	<u>-660 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	-20 225	264 512
Likvida medel vid årets början	987 214	722 701
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>966 988</u>	<u>987 214</u>

L M A  
R Q L

## 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 107 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 20,6 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 4 173 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet 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

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 383 452	2 383 452
Hysesintäkter garage	166 910	170 640
Hysesintäkter p-platser	19 200	19 200
Hysesintäkter övriga objekt	1 054	0
Överlåtelseavgift	3 624	2 380
Pantförskrivningsavgift	959	2 847
Övriga intäkter	10 415	4 999
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 585 614</b>	<b>2 583 518</b>

RP L Y  
CEK 25

**Not 3 Drifts- och underhållskostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<b><i>Driftskostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	138 723	126 818
Serviceavtal	93 386	87 829
Besiktningkostnader	24 694	8 028
Snörenhållning	20 296	6 651
Förbrukningsmaterial	7 823	12 787
Reparationer	65 373	72 391
Elavgifter	97 455	69 122
Uppvärmning	385 045	406 032
Vatten och avlopp	120 031	128 470
Sophämtning	57 245	56 043
Fastighetsförsäkringar	31 925	35 275
Kabel-TV, bredband m.m	70 121	69 893
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	73 983	63 583
Administrativ förvaltning enligt avtal	58 657	57 362
Övriga externa tjänster, drift	-1 281	9 019
Studie- och fritidsverksamhet	15 122	8 217
Medlems- och föreningsavgifter	5 380	5 330
Övriga driftskostnader	1 695	4 538
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 265 673</b>	<b>1 227 388</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll övrig utrustning	115 125	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>115 125</b>	<b>0</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 380 798</b>	<b>1 227 388</b>

MB  
AC  
25

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyror	4 350	2 260
Förbrukningsinventarier o dyl.	3 306	16 405
Telefon och porto	8 519	7 027
Konsultarvoden	38 622	15 733
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>54 797</b>	<b>41 425</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	48 300	71 400
Arvoden föreningsrevisor	1 500	142
Arvode valberedning	0	500
Övriga arvoden	8 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 552	16 731
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>69 352</b>	<b>88 773</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	776	732
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	82	0
Räntekostnader	-305 182	-428 390
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-304 324</b>	<b>-427 658</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	64 025 000	64 025 000
Ingående avskrivning på byggnader	-4 928 472	-4 394 930
Årets avskrivningar, byggnader	-533 542	-533 542
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>58 562 986</b>	<b>59 096 528</b>
Mark	22 152 000	22 152 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>80 714 986</b>	<b>81 248 528</b>
Taxeringsvärde byggnad	52 141 000	41 554 000
Taxeringsvärde mark	13 837 000	12 014 000

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	966 967	987 193
Skattekonto	409	272
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>967 376</b>	<b>987 465</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Sophämtningskostnader	1 352	1 100
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	474
Försäkringspremier	12 873	11 991
Kabel-TV avgifter m.m.	17 375	17 205
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 460	5 380
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>37 060</b>	<b>36 150</b>

**Not 10 Kassa och bank**

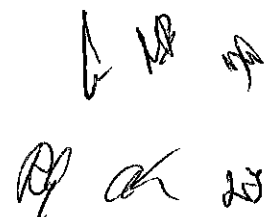
	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Bank	21	21
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	24 219 371	24 969 371
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 219 371</b>	<b>24 969 371</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2022-12-31</u>
Stadshypotek	1,72	2027-03-01	4 918 371
Stadshypotek	1,67	2023-04-30	4 173 000
Stadshypotek	1,63	2026-03-01	3 880 000
Stadshypotek	1,64	2024-03-01	3 848 000
Stadshypotek	0,99	2025-04-30	7 400 000
Summa			24 219 371
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-780 000
Avgår lån för omförhandling (nästa verksamhetsår) 2023			- 4 173 000
Totalt			19 266 371
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			20 374 371



**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	55 199	63 100
Arbetsgivaravgifter	17 344	17 658
Kostnader för förvaltningsavtal	1 700	0
Arvode revision	11 578	11 858
Elavgifter	15 394	9 412
Uppvärmningskostnader	56 392	56 516
Förutbetalda hyror och avgifter	221 077	208 599
Upplupna räntekostnader	12 210	12 210
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>390 894</b>	<b>379 353</b>

*h MR JA*  
*AK LS*


Enköping 2023 -04-03

  
Lars Johansson

  
Kerstin Karlsson

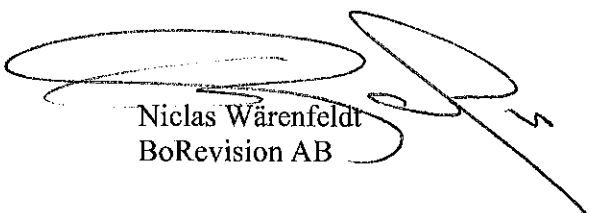
  
Røgne Granath

  
Olavi Karlberg

  
Magnus Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -04-17 .

  
Christina Eklund  
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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. V) har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 uppger, 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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, förfälskning, 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 osäkerhetsfaktor 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 2022 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. Revisor 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.

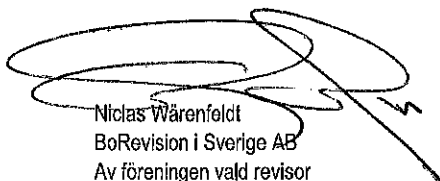
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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.

Uppsala 2023-04-17

2023-04-04

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Christina Eklund  
Av föreningen vald revisor