

Brf Första Kopparlagaren



Årsredovisning 2020

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 månadersperiod. 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 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 har sitt säte i Enköping.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020 genom poströstning i kombination med närvaro. Antal avlagda poströster var 12 stycken och antal närvarande röstberättigade (inkl två fullmakter) var 13 stycken. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

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

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

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

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

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

Den 1 januari 2020 höjdes bostadsrättsavgifterna med två procent och uppgår därefter i genomsnitt till 716 kr per kvadratmeter och år. Garage- och p-platsavgifterna förblev oförändrade.

Styrelsen har beslutat att låta bostadsrättsavgifter liksom hyror för garage- och p-platser vara oförändrade inför 2021.

RJ LS 10

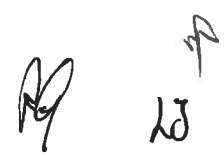
Den av styrelsen utsedda trädgårdsgruppen (Irene och Rogne Granath, Agneta Langöe-Conradsen och Olof Lindgren) har skött den yttre gårdsmiljön (häckklippning, plantering, ogräsborttagning m.m.) och även utfört smärre reparationer på fastigheten. De har också tagit ansvar för att trasiga glödlampor och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

De regler och rekommendationer som regering och myndigheter har utfärdat på grund av covid-19-pandemin har i möjligaste mån efterlevts inom föreningen. Av den anledningen har sedvanliga gemensamma trivselaktiviteter, såsom midsommarfirande, gårdsfest och första adventfirande, inte kunnat genomföras under året.

Det bokskåp som finns i gårdsentrén, Eriksgatan 28, har skötts av Rose-Mari Bringhammar. I skåpet kan medlemmar 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
KIWA Inspecta AB	Hissbesiktning och motordrivna garageportar
Eon	Elnätsavtal
Varbergs Energimarknad	Elavtal
Vafabmiljö	Sophämtning
RagnSells	Retursopor
Ena Energi	Fjärrvärme
Comhem AB	Tv-avtal
Telia	Porttelefon
Hallon	Mobiltelefon
Sekatrix Trädgårdsforum	Beskärning av träd, rådgivning i trädgårdsfrågor
Larsec	Nyckeltillverkning, reparation av lås
Vattenreningsgruppen H2O AB	Service avkalkningsanläggning
Bjerking AB	Konsulttjänst byggfel samt sättningsmätningar
Asplunds blommor	Blommor till gårdsentréer, bortforsling av trädgårdsavfall m.m.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till - 338 236 kr. Underskottet beror på kostnad för underhåll. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till - 1 545 672 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 655 500 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 från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 12.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 244 895 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 655 500 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. 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.

Följande moment i underhållsplanen har åtgärdats under 2020:

- Målning av träytor på samtliga byggnader, målning av grundsockel, slipning och lackering av entrédörrar, rengöring och försegling av balkonggolv på balkonger utan inglasning.

Med stöd av de regler och rekommendationer som regering och myndigheter har utfärdat på grund av covid-19-pandemin har styrelsen sökt och fått beviljat anstånd med den lagstadgade obligatoriska ventilationskontroll, OVK, som skulle ha skett under vintern 2020/2021. Denna kontroll skjuts nu istället till vintern 2021/2022.

Styrelsens besiktning av fastigheten utfördes den 25 oktober 2020. Inga allvarliga brister upptäcktes.

I underhållsplanen finns inga övriga åtgärder för år 2021.

Under året har ett extra banklån på 400 000 kr upptagits för att delfinansiera kostnaden för genomförda måleriarbeten.

Under året har föreningen amorterat 660 000 kr.

RS
LS

Underhållshistorik

- 2020 Vattenläcka i undercentral, sönderfräkt 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 utbyta till miljövänligare alternativ (2016-2018)
Större vattenläcka i undercentral med följskador 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 ventiationskontroll, OVK
- 2014 Miljöstation
- 2013 Snörasskydd har monterats på garage, carport och förråd
Spolning av avloppsstammar
Termografering

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

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 avstannat.

Skadan är anmäld till byggfelsförsäkringsbolaget Gar-Bo och ligger där som ett öppet ärende åtminstone till dess nästa mätning har genomförts.

Radonmätning

20 av fastighetens 37 lägenheter radonmättes under eldningssäsongen 2017/2018. Två mätidosor 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 att förnyas 2027 i enlighet med gällande regler.

AP LS

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 716 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 54 (53).

Under året har 3 (3) 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. Bostadsrättstillägg ingår.

Rg 28 79

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	716	702	689	689
Låneskuld kr/kvm	7 701	7 355	7 968	7 866
Likvida medel	723	780	590	1 016
Kassalikviditet i %	8,8%	70,8%	6,2%	95,3%
Soliditet i %	68,3%	68,2%	67,7%	68,5%
Överskott för underhåll kr/kvm	256	235	171	221
Nettoomsättning	2 589	2 550	2 463	2 455
Resultat efter finansiella poster	-338	214	-1 300	187
Årets resultat	-338	214	-1 300	187
Eget kapital	56 377	56 715	56 502	57 802
varav underhållsfond	3 245	1 481	927	830
Utfört underhåll	656	86	1 337	22

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 <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	-	1 480 530	343 382	213 548	56 715 460
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 850 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-85 635			
Balanseras i ny räkning				-1 550 818	-213 548	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-338 236	-338 236
Belopp vid årets utgång	54 678 000	0	3 244 895	-1 207 436	-338 236	56 377 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 207 436
Årets resultat	-338 236
	<hr/>
Att disponera	-1 545 672
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 850 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-655 500
Balanserat resultat	-2 740 172
	<hr/>
Summa	-1 545 672

Ekonomisk ställning och resultat

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

Rf 18/9

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 588 975	2 549 850
Summa rörelseintäkter		2 588 975	2 549 850
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 768 784	-1 247 503
Övriga externa kostnader	4	-137 793	-56 081
Personalkostnader och arvoden	5	-90 857	-99 297
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 542	-527 751
Summa rörelsekostnader		-2 530 976	-1 930 632
Rörelseresultat		57 999	619 218
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		733	593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 968	-406 263
Summa finansiella poster		-396 235	-405 670
Resultat efter finansiella poster		-338 236	213 548
Resultat före skatt		-338 236	213 548
Årets resultat		-338 236	213 548

af 13 10

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 782 070	82 315 612
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>81 782 070</u>	<u>82 315 612</u>
Summa anläggningstillgångar		81 782 070	82 315 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 183	6 248
Övriga fordringar	8	722 945	780 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 354	33 771
Summa kortfristiga fordringar		<u>759 482</u>	<u>820 239</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	21	21
Summa kassa och bank		<u>21</u>	<u>21</u>
Summa omsättningstillgångar		759 503	820 260
SUMMA TILLGÅNGAR		82 541 573	83 135 872

2020-12-31

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 678 000	54 678 000
Fond för yttre underhåll		3 244 895	1 480 530
Summa bundet eget kapital		57 922 895	56 158 530
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 207 436	343 382
Årets resultat		-338 236	213 548
Summa fritt eget kapital		-1 545 672	556 930
Summa eget kapital		56 377 223	56 715 460
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 569 371	25 261 371
Summa långfristiga skulder		17 569 371	25 261 371
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 060 000	628 000
Leverantörsskulder		72 734	90 142
Skatteskulder		123 182	93 395
Övriga skulder	12	5 192	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	333 871	347 504
Summa kortfristiga skulder		8 594 979	1 159 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 541 573	83 135 872

AP 13 19

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-338 236	213 548
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	533 542	527 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	195 306	741 299
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	3 481	-5 408
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	3 938	81 982
Kassaflöde från löpande verksamhet	202 725	817 873
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-260 000	-628 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	-628 000
Årets kassaflöde	-57 275	189 873
Likvida medel vid årets början	779 977	590 104
Likvida medel vid årets slut	<u>722 701</u>	<u>779 977</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 108 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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 7 400 Tkr 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.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 383 452	2 336 760
Hysesintäkter garage	171 991	162 040
Hysesintäkter p-platser	21 350	16 000
Överlåtelseavgift	3 549	3 489
Pantförskrivningsavgift	3 271	1 830
Övriga intäkter	5 362	29 731
Summa nettoomsättning	2 588 975	2 549 850

Rf LJ

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	126 396	123 072
Serviceavtal	80 860	143 585
Besiktningkostnader	7 941	7 748
Snörenhållning	400	9 156
Förbrukningsmaterial	5 403	3 544
Reparationer	52 991	70 784
Elavgifter	55 665	74 841
Uppvärmning	336 261	343 280
Vatten och avlopp	123 821	104 578
Sophämtning	56 103	41 360
Fastighetsförsäkringar	33 569	32 323
Kabel-TV, bredband m.m	69 922	68 548
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	62 553	60 629
Administrativ förvaltning enligt avtal	57 360	55 632
Övriga externa tjänster, drift	24 547	1 938
Studie- och fritidsverksamhet	9 042	11 925
Medlems- och föreningsavgifter	5 220	5 120
Övriga driftskostnader	5 230	3 805
Summa driftskostnader	1 113 284	1 161 868
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	0	53 760
Planerat underhåll fasad	655 500	0
Planerat underhåll ventilation	0	31 875
Summa underhållskostnader	655 500	85 635
Summa fastighets- och driftkostnader	1 768 784	1 247 503

Ry LS

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	15 083	2 058
Kontorsmaterial och liknande	1 248	2 037
Telefon och porto	7 196	7 952
Konsultarvoden	102 257	32 746
Revisionsarvode extern revisor	11 995	11 488
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	14	-200
Summa övriga externa kostnader	<u>137 793</u>	<u>56 081</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	78 300	70 950
Arvoden föreningsrevisor	1 500	1 863
Arvode valberedning	1 500	0
Övriga arvoden	2 600	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	6 957	26 484
Summa personalkostnader och arvoden	<u>90 857</u>	<u>99 297</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	697	593
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	36	0
Räntekostnader	-396 968	-406 263
Summa finansiella poster	<u>-396 235</u>	<u>-405 670</u>

Af 25 10

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	64 025 000	64 025 000
Ingående avskrivning på byggnader	-3 861 388	-3 333 637
Årets avskrivningar, byggnader	-533 542	-527 751
Bokförda värden byggnader	<u>59 630 070</u>	<u>60 163 612</u>
Mark	<u>22 152 000</u>	<u>22 152 000</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>81 782 070</u>	<u>82 315 612</u>
Taxeringsvärde byggnad	41 554 000	41 554 000
Taxeringsvärde mark	12 014 000	12 014 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	722 680	779 956
Skattekonto	265	264
Summa övriga fordringar	<u>722 945</u>	<u>780 220</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Sophämtningskostnader	1 112	0
Försäkringspremier	11 294	10 981
Kabel-TV avgifter m.m.	17 165	17 159
Övrigt upplupet och förutbetalt	5 783	5 631
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>35 354</u>	<u>33 771</u>

Handwritten signature and initials

Not 10 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Bank	21	21
Summa kassa och bank	21	21

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	25 629 371	25 889 371
Summa långfristiga skulder	25 629 371	25 889 371
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:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Stadshypotek	1,70	2022-03-01	5 503 371
Stadshypotek	1,67	2023-04-30	4 518 000
Stadshypotek	1,35	2021-04-31	7 000 000
Stadshypotek	1,42	2022-03-01	3 880 000
Stadshypotek	1,64	2024-03-01	4 328 000
Stadshypotek	1,15	2021-02-01	400 000
Summa			25 629 371
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-660 000
Avgår lån för omförhandling (nästa verksamhetsår) 2021			- 7 400 000
Totalt			17 569 371

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 14 929 371

AS LS B

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	5 192	0
Summa övriga skulder	5 192	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	58 200	49 350
Arbetsgivaravgifter	18 286	25 461
Arvode revision	11 858	11 488
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	150	250
Elavgifter	4 374	9 548
Uppvärmningskostnader	36 461	37 341
Förutbetalda hyror och avgifter	203 775	213 691
Upplupna räntekostnader	767	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	375
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	333 871	347 504

19 13 17

Enköping 2021-03-08


Lars Johansson


Kerstin Karlsson

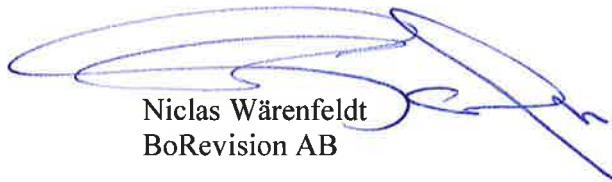

Rögne Granath


Olavi Karlberg


Magnus Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-22.


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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisorenas 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 2020 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 tryggt 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:

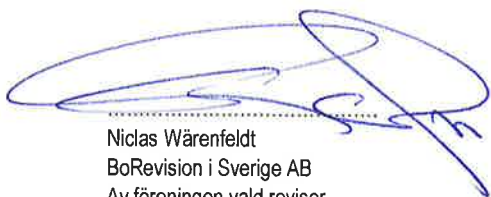
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 22 / 3 - 2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



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).






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

Bostadsrättskollen för Brf Första Kopparslagaren 2020

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 256 kr/kvm	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
 Skuldsättning 7 701 kr/kvm	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
 Räntekänslighet 11 %	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 %
 Energikostnad 155 kr/kvm	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.
 Årsavgift 716 kr/kvm	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