

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Kopparkypen  
Org nr: 716402-5582



AM

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Kopparkypen  
upprättar årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är betydligt sämre än föregående år. Orsaken till detta är bl.a. högre reparations- och underhållskostnader, men även ökade räntekostnader efter omsättning av lån. Underhållskostnaderna är högre främst på grund av totalrenovering av förskolan. Dessa kostnader kommer föreningen få tillbaka i form av höjda hyresintäkter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 81%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, lånet klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 287% till 173%.

I resultatet ingår avskrivningar med 999 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 799 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 575 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kopparkypen 26 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 105 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler uppförda med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är S.t Persgatan 29-41 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
27	41	29	8	105

**Dessutom tillkommer**

Lokaler	Carport	P-platser
2	41	24

Bostäder bostadsrätt 8 713 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 575 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 144 288 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 144 288 000 kr

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 565 m<sup>2</sup> som fördelas enligt nedan.

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Norrköpings Kommun	432	2032-07-31
Paris Du Liban	133	2027-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,45 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Nordisk Hiss AB	Hisservice
Dekra AB	Hissbesiktning
Telia	Bredband, TV och Telefoni
Fastighetsteknik	Ventilationservice
Nomor	Fågelsanering
DinBox	Passer- och bokningssystem



### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 985 tkr och planerat underhåll för 5 789 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 900 tkr per år för de närmaste 10 åren. Underhållsplanen uppdaterades senast i mars 2023 och avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 000 tkr. Ytterligare en extra avsättning har gjorts på 2 500 tkr, utifrån stämmobeslut 2022.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp i Tkr
Belysning	2015	170
Målning Entréer	2015	320
Ytskikt tvättstugor	2015	433
Byte och injustering termostater	2015	154
Gemensamma utrymmen	2016	97
Installationer (OVK besiktning)	2016	33
Huskropp utvändigt (motordrivna grindar)	2016	501
Markytor	2016	87
Installationer (ventilation)	2017	2 147
Markytor (paviljong)	2017	364
Lokaler	2018	52
Gemensamma utrymmen	2018	491
Installationer (hissar)	2018	2 369
Markytor	2018	264
Reliningsarbeten vatten/avlopp	2019	3 376
Anläggningsarbeten vid entré samt arbeten vid lekplats	2019	326
Byte av expantionskärl och pump	2019	48
Säkerhetsdörrar, passersystem, målnin	2020	5 173
Tvättutrustning	2020	55
Tvättstugor	2021	488
Installation av kameror och lås i miljörum	2021	55
Byte av takfönster	2021	199

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Förskola	5 635 200
Miljörum	23 466
Nödtelefon hissar	43 317
Grönbehandling tak	86 958

**Kommande underhåll**  
**Beskrivning****Belopp**

---

Takreovering	4 000 000
--------------	-----------

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Kristina Johansson	Ordförande	2024
Bo Jakobsson	Sekreterare	2023
Bengt Fall	Vice ordförande	2024
Jakob Klasander	Ledamot	2023
Mats Fredriksson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunnar Hellerstedt	Suppleant	2023
Linus Emmoth	Suppleant	2024
Fredrik Larsson		2023
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Kristina Ottosson	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Stämman
Turid Forså	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Azra Djukic, sammankallande	Stämman
Birgitta Jansson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer. Utöver detta är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den sänktes med 0,91 %. Värmeavgifterna förändrades dock 2022-07-01 då de höjdes med 7,8%, även IMD – debiteringen för el höjdes då från 0,92 till 0,98 kr/kWh.

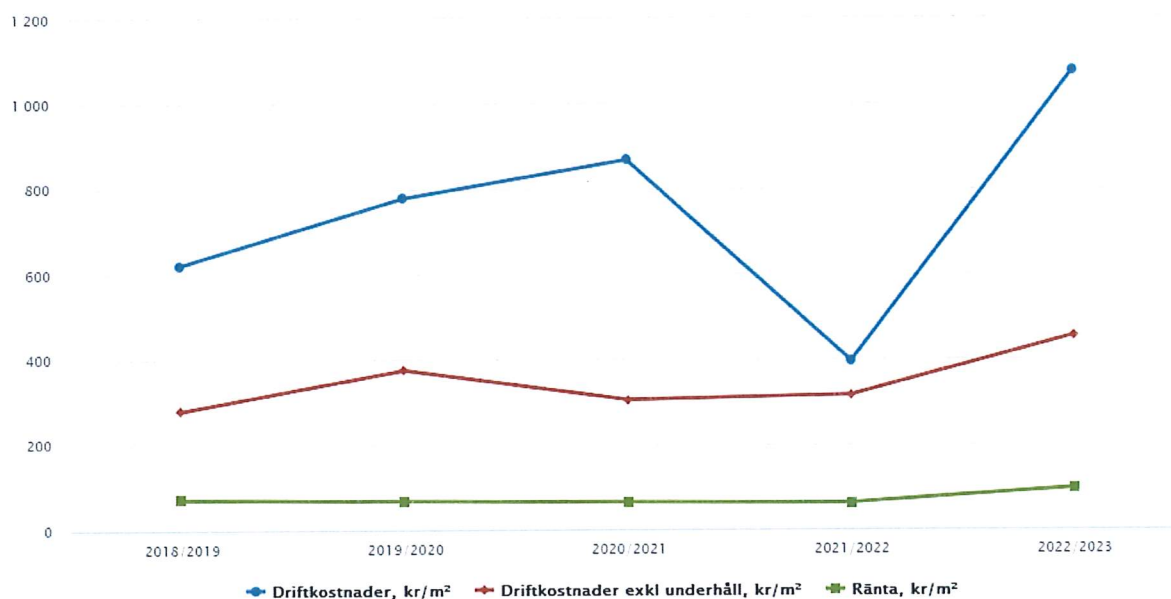
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5%. IMD – debiteringen för el ska höjas från 0,98 till 2,0 kr/kWh, även värmeavgiften höjs från 102-133 kr/kvm/år.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 221	8 098	8 070	8 044	7 814
Resultat efter finansiella poster	-3 798	2 045	-2 438	-1 454	-267
Balansomslutning	70 301	68 223	67 225	71 291	73 242
Soliditet %	19	25	23	25	26
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar	173	287	303	256	412
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar	81	39	29	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	693	693	693	699	699
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 077	395	867	778	621
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	454	315	304	374	279
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	96	62	64	67	71
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	239	486	201	387	416
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 710	5 308	5 436	5 564	5 692



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 343 663	4 510 934	3 447 629	2 045 176
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		2 500 000	-2 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 045 176	-2 045 176
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 788 941	5 788 941	
Årets resultat				-3 798 204
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 343 663</b>	<b>2 221 993</b>	<b>7 781 746</b>	<b>-3 798 204</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 492 805
Extra reservering till underhållsfond	-2 500 000
Årets resultat	-3 798 204
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 788 941
<b>Summa</b>	<b>3 983 542</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-2 500 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 483 542</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 8 220 619	8 098 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3 889 820	148 579
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>9 110 439</b>	<b>8 246 723</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -10 001 598	-3 668 517
Övriga externa kostnader	Not 5 -977 994	-863 837
Personalkostnader	Not 6 -139 655	-131 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -999 045	-992 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-12 118 292</b>	<b>-5 656 421</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 007 853</b>	<b>2 590 303</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 3 150	15 120
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 95 241	12 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	-888 742	-572 604
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-790 351</b>	<b>-545 127</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3 798 204</b>	<b>2 045 176</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3 798 204</b>	<b>2 045 176</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 798 204</b>	<b>2 045 176</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	60 825 186	60 275 985
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	292 128	337 655
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 117 315</b>	<b>60 613 640</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	157 500	157 500
Långfristiga fordringar	Not 13	114 939	133 143
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>272 439</b>	<b>272 439</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 389 754</b>	<b>60 886 079</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	353
Övriga fordringar	Not 14	1 935 635	106 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	462 411	416 422
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 398 046</b>	<b>523 755</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 512 977	6 813 539
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 512 977</b>	<b>6 813 539</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 911 024</b>	<b>7 324 449</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>70 300 777</b>	<b>68 223 373</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	7 343 663	7 343 663
Fond för yttre underhåll	2 221 993	4 510 934
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 565 656</b>	<b>11 854 597</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	7 781 746	3 447 629
Årets resultat	-3 798 204	2 045 176
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 983 542</b>	<b>5 492 805</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 549 197</b>	<b>17 347 402</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 195 677
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>45 717 457</b>	<b>32 195 677</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 109 664
Leverantörsskulder	2 008 940	474 914
Skatteskulder	23 453	16 103
Övriga skulder	Not 18	63 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 016 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 034 123</b>	<b>18 680 294</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>70 300 777</b>	<b>68 223 373</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2087
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad av lokal till lgh	Linjär	38	2048
El-kabel stuprör	Linjär	15	2027
Förbättringar förskola	Linjär	20	2043
<i>Installationer</i>			
Taksäkerhet	Linjär	5	Färdigavskrivet
IMD (Individuell mätning och debitering av el)	Linjär	10	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 037 188	6 037 188
Hyror, lokaler	777 252	741 550
Hyror, p-platser	219 600	219 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 100	-4 000
Bränsleavgifter, bostäder	887 292	820 080
Elavgifter	234 330	229 190
Debiterad fastighetsskatt-	67 057	54 536
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 220 619</b>	<b>8 098 144</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga lokalintäkter	7 300	8 100
Uthyrning pallkragar	400	400
Övriga ersättningar (pantförskrivningar, överlåtelse, turistlägenhet)	38 648	39 993
Erhållna statliga bidrag	192 384	0
Övriga rörelseintäkter	44 253	15 634
Försäkringsersättningar	606 835	84 452
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>889 820</b>	<b>148 579</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-5 788 941	-741 994
Reparationer	-984 929	-382 952
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-228 783	-222 375
Försäkringspremier	-106 475	-100 268
Kabel- och digital-TV	-268 669	-268 816
Återbäring från Riksbyggen	8 700	10 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-118 888	-52 961
Serviceavtal	-100 825	-38 765
Obligatoriska besiktningar	-95 637	-24 970
Snö- och halkbekämpning	-39 945	-41 935
Förbrukningsinventarier	-47 251	-34 670
Vatten	-282 699	-182 938
Fastighetsel	-865 840	-641 418
Uppvärmning	-904 239	-826 176
Sophantering och återvinning	-106 309	-113 466
Förvaltningsarvode drift	-70 867	-5 412
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 001 598</b>	<b>-3 668 517</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-802 030	-757 102
IT-kostnader	-3 123	-2 986
Arvode, yrkesrevisorer	-24 871	-22 119
Övriga förvaltningskostnader	-116 704	-40 947
Kreditupplysningar	-1 281	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 562	-28 662
Telefon och porto	0	-1 680
Serviceavgifter (Intresseföreningen)	-7 875	-7 875
Bankkostnader	-2 550	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-977 994</b>	<b>-863 837</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-65 740	-48 320
Sammanträdesarvoden	-51 060	-53 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-7 890
Sociala kostnader	-21 355	-21 753
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-139 655</b>	<b>-131 283</b>

*Medelantalet anställda har under året varit X personer.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-887 106	-887 106
Avskrivningar Standardförbättringar	-66 412	-60 151
Avskrivning Installationer	-45 527	-45 527
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-999 045</b>	<b>-992 784</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 150	15 120
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 150</b>	<b>15 120</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	17 373	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	75 377	12 292
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	289	66
Övriga ränteintäkter	2 202	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>95 241</b>	<b>12 357</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	74 443 000	74 443 000
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	1 813 000	1 813 000
	<b>77 781 000</b>	<b>77 781 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	1 502 720	0
	<b>1 502 720</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>79 283 720</b>	<b>77 781 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-16 760 473	-15 873 367
Standardförbättringar	-744 541	-684 390
	<b>-17 505 014</b>	<b>-16 557 757</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-887 106	-887 106
Årets avskrivning standardförbättringar	-66 412	-60 151
	<b>-953 518</b>	<b>-947 257</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-18 458 532</b>	<b>-17 505 014</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>60 825 186</b>	<b>60 275 986</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	56 795 420	57 682 527
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	2 504 766	1 068 459

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	740 078	740 078
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>740 078</b>	<b>740 078</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-402 423	-356 896
	<b>-402 423</b>	<b>-356 896</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-45 526	-45 526
	<b>-45 526</b>	<b>-45 526</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>292 128</b>	<b>337 655</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
315 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	157 500	157 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>157 500</b>	<b>157 500</b>

**Not 13 Långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Långfristiga fordringar, konstgräs förskola	114 939	133 143
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>114 939</b>	<b>133 143</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	51 464	0
Skattekonto	844 312	94 135
Momsfordringar	1 039 859	12 813
Clearing övrigt	0	32
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 935 635</b>	<b>106 980</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	53 153	7 430
Förutbetalda försäkringspremier	56 302	50 174
Förutbetalt förvaltningsarvode	206 922	192 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 155	67 204
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 879	99 615
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>462 411</b>	<b>416 422</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	1 447	1 446
Bankmedel SBAB	4 979 097	4 946 797
Transaktionskonto	1 532 433	1 865 296
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 512 977</b>	<b>6 813 539</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	53 034 845	49 305 341
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 457 996	-982 664
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-5 859 392	-16 127 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>45 717 457</b>	<b>31 970 345</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,13%	2023-03-01	5 266 250	-5 225 000	41 250	0
STADSHYPOTEK		2023-03-01	5 535 750	-5 460 750	75 000	0
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-06-30	5 859 392	0	0	5 859 392
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-09-01	6 500 000	0	0	6 500 000
STADSHYPOTEK	1,02%	2025-01-30	3 292 500	0	100 000	3 192 500
NORDEA	4,41%	2025-02-19	0	10 685 750	38 750	10 647 000
STADSHYPOTEK	2,48%	2025-04-30	1 839 709	0	750 000	1 089 709
STADSHYPOTEK	0,74%	2025-10-30	548 454	0	5 744	542 710
STADSHYPOTEK	0,74%	2025-10-30	1 510 043	0	15 812	1 494 231
STADSHYPOTEK	0,82%	2026-09-01	6 126 250	0	65 000	6 061 250
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-12-01	1 100 000	0	0	1 100 000
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-12-03	5 325 000	0	50 000	5 275 000
STADSHYPOTEK	1,62%	2027-03-01	769 016	0	8 116	760 900
STADSHYPOTEK	1,62%	2027-03-01	3 599 664	0	37 992	3 561 672
STADSHYPOTEK	3,13%	2027-06-01	2 033 313	0	20 332	2 012 981
STADSHYPOTEK	3,87%	2027-12-30	0	5 000 000	62 500	4 937 500
<b>Summa</b>			<b>49 305 341</b>	<b>5 000 000</b>	<b>1 270 496</b>	<b>53 034 845</b>

\*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 5 859 392 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

#### Not 18 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	0	211
Mottagna depositioner	49 550	45 025
Skuld sociala avgifter och skatter	0	18 052
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>49 550</b>	<b>63 288</b>

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	5 836	0
Upplupna räntekostnader	100 966	49 065
Upplupna elkostnader	70 604	59 935
Upplupna värmekostnader	45 795	39 794
Upplupna revisionsarvoden	23 900	22 000
Upplupna styrelsearvoden	32 560	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519 398	4 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	835 733	840 856
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 634 792</b>	<b>1 016 325</b>

#### Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	70 438 000	70 438 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2023-10-18

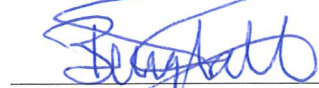
Ort och datum




Anna Kristina Johansson



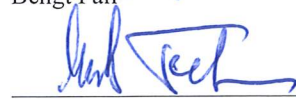
Bo Jakobsson



Bengt Fall



Jakob Klasander

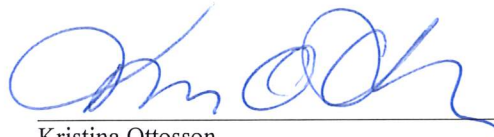


Mats Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-18



KPMG AB  
Louise Unoson  
Auktoriserad revisor



Kristina Ottosson  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparkypen, org. nr 716402-5582

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparkypen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparkypen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 18 oktober 2023

KPMG AB



Louise Unoson

Auktoriserad revisor



Kristina Ottosson

Förtroendevald revisor