



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 165 kr/kvm	 Investeringsbehov 350 kr/kvm	 Skuldsättning 4 360 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 182 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 674 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Kopparkypen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
165 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
350 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 360 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
182 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
674 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kopparkypen i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-1398 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1934.

Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kopparkypen 4	1935-01-01	1935

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 31 mars 2024.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	25
5	lokaler (hyresrätt)	342
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1008
Totalt 33 objekt		1375

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 16 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janni Servin	Ordförande	2022-12-13	2024-12-12
Linda Holmqvist	Ledamot HSB	2020-12-18	
Sara Johansson	Ledamot	2022-12-13	2023-12-12
Ninurta Togal	Ledamot	2022-12-13	2023-12-12
Simon Hedell	Ledamot	2022-12-13	2024-12-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Johansson och Ninurta Togal.



Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Janni Servin, Simon Hedell, Sara Johansson och Ninurta Togal.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Tuija Pietilä vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Janni Servin (sammankallande), Sara Johansson, Ninurta Togal samt Simon Hedell, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Simon Hedell fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 december 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med 4%.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 14 maj 2023.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 6% från och med 1 oktober 2023.

Under verksamhetsåret har följande genomförts:

Justering av branddörrar på vinden.

Upprättande av nytt femårigt avtal för fastighetsskötsel.
Nya planritningar för uthyrningslokaler i markplan.

Ansökan om elstöd har utförts till Skatteverket och erhållet bidrag blev 6.616 sek.

Filmning av fastighetens stammar samt relining av en delstam i uppgång A.

Översyn och byte av vattenavstängare i källargångarna.

Mycket tid har även gått åt att hantera en av våra långvariga hyresgästers konkurs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985/86	Ombyggnad omfattande stambyte, fasadrenovering, reparationer av kök
2005	Målning av källare och sockel samt renovering av entrépartier
2006	Målning av golv i tvättstuga och torkrum
2007	Målning och underhåll av lokaler samt installation av ny tvättmaskin
2008	Målning av trapphus, byte av värmekabel i stuprör samt målning av tak
2009	Installation av ny tvättmaskin och torktumlare
2010	Åtgärder efter OVK-besiktning
2011	Rensning av avloppsledningar i samtliga trapphus
2014	Byte av värmeväxlare samt OVK-besiktning
2015	Byte av undercentral
2016	Dekormålning av valvet mellan gatan och innergården
2016/2017	Byggnation av 18 inglasade balkonger
2017/2018	Elinstallation på samtliga balkonger, ny belysning i valvet
2018/2019	Brandskyddsplan upprättad, nya element till uthyrningslokal 9032. 2-års besiktning av balkongerna
2019/2020	Radonmätning. Installation av ny tvättmaskin och ny torktumlare
2020/2021	Komplett takbyte, stamspolning, OVK-besiktning, installation av synkroniserade brandvarnare i gemensamma utrymmen, installation av nya rattar på elementen i samtliga lägenheter
2021/2022	Skrapning och oljning av entrépartier i trä

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

Arbete i samband med fuktskada i valvet och gavelfasad - inspektioner, upphandling av åtgärd. Åtgärd hamnar på verksamhetsåret 2023/2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	165	164	78	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 360	4 243	4 285	3 626	3 699
Räntekänslighet, %	9	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	182	185	173	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	610	535	548	481	468
Årsavgifter, kr/kvm	674	649	633	625	625
Totala intäkter, kr/kvm	800	711	673	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 082	1 015	955	970	955
Resultat efter finansiella poster, tkr	32	18	-67	30	59
Soliditet, %	22	21	21	25	24

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

Nyckeltal som har tillkommit 2022/2021 (sparande, räntekänslighet och energikostnad) räknas inte in för åren 2019/2020 samt 2018/2019.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 640	0	0	35 640
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	860 212	0	14 625	874 836
S:a bundet eget kapital, kr	895 852	0	14 625	910 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	808 947	17 966	-14 625	812 288
Årets resultat, kr	17 966	-17 966	32 465	32 465
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	826 913	0	17 840	844 753
S:a eget kapital, kr	1 722 765	0	32 465	1 755 229

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 375 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	826 913
Årets resultat, kr	32 465
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	844 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	844 753

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 082 059	1 015 131
Övriga rörelseintäkter	3	18 318	30 854
Summa rörelseintäkter		1 100 377	1 045 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-588 946	-552 103
Övriga externa kostnader	5	-199 305	-132 352
Underhåll enligt plan	6	-34 375	-55 000
Personalkostnader och arvoden	7	-49 925	-78 984
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-160 510	-160 510
Summa rörelsekostnader		-1 033 061	-978 948
Rörelseresultat		67 316	67 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 350	5 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 201	-55 004
Summa finansiella poster		-34 851	-49 071
Resultat efter finansiella poster		32 465	17 966
Årets resultat		32 465	17 966

Tilläggsupplysning

Årets resultat	32 465	17 966
Reservering till fond yttre underhåll	-49 000	-42 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	34 375	55 000
Överskott	17 840	30 966

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 324 208	6 484 717
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 324 208	6 484 717
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 324 708	6 485 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-25 640	12 670
Avräkningskonto HSB Östra		403 193	276 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 741	46 669
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		437 293	336 311
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 300 000	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 300 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		1 737 293	1 536 311
SUMMA TILLGÅNGAR		8 062 001	8 021 528

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 640	35 640
Fond för yttre underhåll		874 837	860 212
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>910 477</i>	<i>895 852</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		812 288	808 947
Årets resultat		32 465	17 966
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>844 753</i>	<i>826 913</i>
Summa eget kapital		1 755 230	1 722 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 535 000	5 995 000
Summa långfristiga skulder		3 535 000	5 995 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	2 460 000	60 000
Leverantörsskulder		21 705	17 621
Aktuella skatteskulder		3 407	1 932
Övriga skulder	13	40 633	43 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	246 026	181 135
Summa kortfristiga skulder		2 771 771	303 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 062 001	8 021 528

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	32 465	17 966
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	160 510	160 510
Kassaflöde från löpande verksamhet	192 975	178 476
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	25 239	-13 710
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	68 008	-760
Kassaflöde från löpande verksamhet	286 221	164 005
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	226 221	104 005
Likvida medel vid årets början	1 476 972	1 372 966
Likvida medel vid årets slut	1 703 193	1 476 972

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,70%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 872 tkr.

2 Nettoomsättning

2022/2023

2021/2022

Årsavgifter	678 981	653 861
Hyror	325 975	318 070
Bredbandsabonnemang	31 603	0
Övernattningsrum, gemensamhetslokal, bastu	2 300	0
Balkongavgift	43 200	43 200
Summa nettoomsättning	1 082 059	1 015 131

3 Övriga rörelseintäkter

2022/2023

2021/2022

Andrahandsuthyrningar	2 448	0
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	2 783	21 586
Bonus HSB	5 903	9 268
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	6 332	0
Övriga ersättningar och intäkter, moms	852	0
Övriga rörelseintäkter	18 318	30 854

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	75 178	60 471
Elavgifter	40 976	26 951
Uppvärmningsavgifter	179 951	173 613
Vatten och avlopp	29 481	63 759
Sophämtning	27 097	26 599
Försäkringar	33 686	31 103
Kabel-TV	41 009	9 176
Fastighetsskötsel	83 405	81 789
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	66 580	64 993
Övriga kostnader	11 583	13 649
Summa driftskostnader	588 946	552 103
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Befarade förluster på hyresfordringar	49 050	0
Revisionsarvoden	11 575	11 141
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	62 387	59 319
Övriga förvaltningskostnader	6 507	3 035
Konsultarvoden	51 327	22 347
Medlemsavgift HSB	13 670	13 670
Övriga kostnader, avdragsgilla	555	500
Möteskostnader	818	275
Medlemsaktiviteter	287	480
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	2 783	21 586
Inkasso	346	0
Summa övriga externa kostnader	199 305	132 352
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	34 375	55 000
Summa underhåll enligt plan	34 375	55 000
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	24 700	45 920
Arvode vicevärd	5 250	12 075
Arvode föreningsvald revisor	3 500	990
Övriga arvoden	4 500	2 700
Kostnadsersättningar	0	74
Sociala avgifter	11 974	17 225
Summa personalkostnader och arvoden	49 925	78 984

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1955	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 545 222	9 545 222
Ingående anskaffningsvärde mark	45 000	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 590 222	9 590 222
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 105 505	-2 944 995
Årets avskrivningar	-160 510	-160 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 266 015	-3 105 505
Utgående redovisat värde	6 324 208	6 484 717
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 566 000	1 566 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	832 000	832 000
Totalt taxeringsvärde	16 598 000	16 598 000
Fastighetsbeteckning: Kopparkypen 4		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	1 300 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar	1 300 000	1 200 000

11 Skulder till kreditinstitut 2023-08-31 2022-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek AB	0,54	2024-01-30	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek AB	0,98	2025-09-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	1,24	2026-10-30	2 595 000	2 655 000
			5 995 000	6 055 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till			60 000	60 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			2 400 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 535 000	5 995 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			240 000	240 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			5 695 000	5 755 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar			6 190 000	6 190 000
Summa ställda säkerheter			6 190 000	6 190 000

12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2023-08-31 2022-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			60 000	60 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			2 400 000	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 460 000	60 000

13 Övriga skulder 2023-08-31 2022-08-31

Redovisningskonto för moms			9 611	10 403
Medlemmars reparationsfond/inre fond			31 022	32 673
Summa övriga kortfristiga skulder			40 633	43 076

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång			32 673	32 673
Uttag under året			-1 651	0
Utgående värde			31 022	32 673

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	61 595	69 828
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	13 119	14 873
Upplupna räntekostnader	1 897	1 897
Förutbetalda hyror och avgifter	96 247	73 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 168	20 719
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 026	181 135

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Janni Servin

Simon Hedell

Sara Johansson

Ninurta Togal

Linda Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tuija Pietilä

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kopparkypen i Norrköping, org.nr. 725000-1398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kopparkypen i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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. Vi 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Kopparkypen i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 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 revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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, viktiga 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tuija Pietilä
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Kopparkypen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANNI SERVIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 20:30:26



LINDA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 14:13:26



NINURTA TOGAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 12:58:17



SIMON HEDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 06:47:40



SARA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 19:07:47



TUIJA PIETILÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 10:05:45



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 13:53:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Kopparkypen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TUIJA PIETILÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 10:06:35



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 13:53:20



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.