

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kopparkypen
Org nr: 716402-5582

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kopparkypen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 ca 264 tkr bättre jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 61%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 068 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 683 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 575 m², 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 Gallagher (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 m²

Total lokalarea 595 m²

Årets taxeringsvärde	155 488 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	144 288 000 kr

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 565 m² som fördelas enligt nedan.

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

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, Microsoft 365
Fastighetsteknik	Ventilationservice
Nomor AB	Fågelskydd
DinBox	Passer- och bokningssystem
Eklöfs Fastigheter	Skötsel och underhåll parkering
Trygghetspartner Sverige AB	Brandsäkerhet
Avarn Security	Larm
Nodra AB	Avfallshantering
Prezero Recycling AB	Avfallshantering

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 827 tkr och planerat underhåll för 654 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 503 tkr för de närmaste 10 åren, vilket ger ett genomsnittligt årligt underhållsbehov om 1 250 tkr. Underhållsplanen uppdaterades senast i mars 2024 och avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 118 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp i Tkr
Huskropp utvändigt (motordrivna grindar)	2016	501
Markytor	2016	87
Installationer (ventilation)	2017	2 147
Markytor (paviljong)	2017	364
Gemensamma utrymmen	2018	491
Installationer (hissar)	2018	2 369
Markytor	2018	264
Relineringsarbeten vatten/avlopp	2019	3 376
Anläggningsarbeten vid entré samt arbeten vid lekplats	2019	326
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
Förskola	2022	5 635
Miljörum	2022	23
Nödtelefon hissar	2022	43
Grönbehandling tak	2022	87
Ombyggnad förskola	2023	469
Renovering kök föreningslokal	2023	151
Uppdaterad Dataundercentral	2023	87
Uppdaterad VVC-pump	2023	48
Genomgång och uppdatering av fläktaggregat	2023	75
Nätverk till fläktaggregat	2023	50
Komplettering nödljus	2023	34
Planering ombyggnad lekplats	2023	45

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
Stamspolning	155 302
Byte rökluckor	112 019
Läktbyte tak vid ventilation	73 943
Balkong underhåll	198 900
Målning av carportar	114 771

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Enligt underhållsplan	2025/2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Kristina Johansson	Ordförande	2026
Jakob Klasander	Sekreterare	2025
Bengt Fall	Vice ordförande	2026
Gunnar Hellerstedt	Ledamot	2025
Liselotte Simonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Augustsson	Suppleant	2026
Ulla Karlsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av stämman
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Kristina Ottosson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Azra Djukic	Stämman
Birgitta Jansson	Stämman
Sofie Folkesson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Azra Djukic (sammankallande)	Stämman
Birgitta Jansson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 519	9 294	8 267	8 147	8 121
Resultat efter finansiella poster*	1 615	1 351	-3 798	2 045	-2 438
Balansomslutning	67 734	68 142	70 301	68 211	67 225
Soliditet %*	24	22	19	25	23
Likviditet %	61	27	81	39	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	84	79	86	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	915	895	822	813	812
Driftkostnader kr/kvm	482	490	1 075	394	865
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	412	381	453	314	303
Energikostnad kr/kvm*	197	216	221	177	162
Underhållsfond kr/kvm	569	519	239	485	201
Sparande kr/kvm*	358	368	321	406	406
Ränta kr/kvm	152	133	95	62	64
Skuldsättning kr/kvm*	5 321	5 541	5 698	5 297	5 425
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 685	5 920	6 087	5 659	5 795
Räntekänslighet %*	6,2	6,6	7,4	7,0	7,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 343 663	4 831 206	1 374 328	1 351 100
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 351 100	-1 351 100
Reservering underhållsfond		1 118 000	-1 118 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-653 831	653 831	
Årets resultat				1 614 716
Vid årets slut	7 343 663	5 295 375	2 261 259	1 614 716

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 725 429
Årets resultat	1 614 716
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 118 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	653 831
Summa	3 875 976

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 875 976

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2024-07-01		2023-07-01	
	2025-06-30		2024-06-30	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	9 518 648		9 293 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 395		10 645
Summa rörelseintäkter		9 673 043		9 304 352
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 489 290		-4 556 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-978 137		-1 067 331
Personalkostnader	Not 6	-203 661		-149 867
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 067 920		-1 067 920
Summa rörelsekostnader		-6 739 008		-6 841 609
Rörelseresultat		2 934 035		2 462 742
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	99 190		130 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 418 509		-1 242 310
Summa finansiella poster		-1 319 319		-1 111 642
Resultat efter finansiella poster		1 614 716		1 351 100
Årets resultat		1 614 716		1 351 100

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	58 780 399	59 802 793
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	201 075	246 602
Summa materiella anläggningstillgångar		58 981 475	60 049 395
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	272 439	272 439
Långfristiga fordringar	Not 12	114 939	114 939
Summa finansiella anläggningstillgångar		272 439	272 439
Summa anläggningstillgångar		59 253 914	60 321 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	8 433	-1 265 471
Övriga fordringar	Not 14	52 577	51 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	530 854	552 616
Summa kortfristiga fordringar		591 864	-661 162
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 888 590	8 480 990
Summa kassa och bank		7 888 590	8 480 990
Summa omsättningstillgångar		8 480 454	7 819 828
Summa tillgångar		67 734 367	68 141 662

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
SKULDER			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 343 663	7 343 663	
Fond för yttre underhåll	5 295 375	4 831 206	
Summa bundet eget kapital	12 639 038	12 174 869	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 261 259	1 374 328	
Årets resultat	1 614 716	1 351 100	
Summa fritt eget kapital	3 875 976	2 725 429	
Summa eget kapital	16 515 014	14 900 298	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 402 479	24 698 539
Summa långfristiga skulder		37 402 479	24 698 539
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 126 665	26 878 310
Leverantörsskulder		510 206	500 838
Skatteskulder		35 792	25 606
Övriga skulder	Not 18	118 410	128 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 025 802	1 009 351
Summa kortfristiga skulder		13 816 874	28 542 825
Summa eget kapital och skulder		67 734 367	68 141 662

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 934 035	2 462 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 067 920	1 067 920
	4 001 955	3 530 662
Erhållen ränta	130 512	113 493
Erlagd ränta	-1 410 785	-1 254 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 721 682	2 390 012
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 284 348	3 076 383
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	17 970	-2 040 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 455 612	3 426 009
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 047 705	-1 457 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 047 705	-1 457 996
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-592 401	1 968 013
Likvida medel vid årets början	8 480 990	6 512 977
Likvida medel vid årets slut	7 888 590	8 480 990
Kassa och Bank BR	7 888 590	8 480 990

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024/2025 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 529 260	6 339 024
Hyror, lokaler	1 221 084	1 173 627
Hyror, p-platser	219 600	219 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-683
Bränsleavgifter, bostäder	984 108	984 108
Elavgifter	459 019	475 524
Debiterad fastighetsskatt-	62 880	62 880
Övriga lokalintäkter	9 850	4 000
Övriga avgifter	400	400
Övriga ersättningar	32 451	30 269
Fakturerade kostnader	0	6 967
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-9
Summa nettoomsättning	9 518 648	9 293 707

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	14 401	10 645
Försäkringsersättningar	139 994	0
Summa övriga rörelseintäkter	154 395	10 645

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-653 831	-1 008 787
Reparationer	-826 537	-519 677
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-265 900	-234 030
Försäkringspremier	-141 529	-123 061
Kabel- och digital-TV	-269 245	-270 021
Återbäring från Riksbyggen	3 200	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-54 902	-34 629
Serviceavtal	-68 824	-29 069
Obligatoriska besiktningar	-72 095	-27 244
Bevakningskostnader	-6 546	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 125
Snö- och halkbekämpning	-22 342	-86 221
Förbrukningsinventarier	-46 241	-27 027
Vatten	-282 754	-315 240
Fastighetsel	-647 783	-690 078
Uppvärmning	-906 455	-1 004 429
Sophantering och återvinning	-162 685	-115 455
Förvaltningsarvode drift	-64 823	-71 398
Summa driftskostnader	-4 489 290	-4 556 491

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-829 123	-844 248
IT-kostnader	-5 440	-17 408
Arvode, yrkesrevisorer	-25 938	-26 550
Övriga försäljningskostnader	-5 076	0
Övriga förvaltningskostnader	-70 886	-16 101
Kreditupplysningar	-4 929	-51
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 086	-16 971
Representation	-3 337	-1 586
Kontorsmateriel	-872	-9 746
Telefon och porto	-371	-743
Medlems- och föreningsavgifter	-7 875	-7 875
Konsultarvoden	0	-121 405
Bankkostnader	-4 203	-4 648
Summa övriga externa kostnader	-978 137	-1 067 331

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-99 952	-61 410
Sammanträdesarvoden	-43 660	-51 060
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 990	-11 532
Sociala kostnader	-33 059	-25 865
Summa personalkostnader	-203 661	-149 867

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-887 106	-887 106
Avskrivningar tillkommande utgifter	-135 287	-135 287
Avskrivning Installationer	-45 527	-45 527
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 067 920	-1 067 920

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	-50 507
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	734
Övriga ränteintäkter	99 147	180 441
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	99 190	130 668

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	74 443 000	74 443 000
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	3 315 720	3 315 720
	79 283 720	79 283 720
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 283 720	79 283 720
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 534 686	-17 647 580
Standardförbättringar	-946 241	-810 954
	-19 480 927	-18 458 534
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-887 106	-887 106
Årets avskrivning standardförbättringar	-135 287	-135 287
	-1 022 393	-1 022 393
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 503 321	-19 480 927
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 780 399	59 802 793
Varav		
Byggnader	55 021 208	55 908 314
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	2 234 191	2 369 479
Taxeringsvärden		
Bostäder	147 000 000	138 000 000
Lokaler	8 488 000	6 288 000
Totalt taxeringsvärde	155 488 000	144 288 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 200 000</i>	<i>98 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 288 000</i>	<i>46 288 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	740 078	740 078
	740 078	740 078
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	740 078	740 078
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-493 476	-447 950
	-493 476	-447 950
Årets avskrivningar		
Installationer	-45 526	-45 526
	-45 526	-45 526
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-539 003	-493 475
Restvärde enligt plan vid årets slut	201 075	246 602
Varav		
Installationer	201 075	246 602
<i>Under året har den bokföringsmässiga termen "standardförbättringar" ersatts av "tillkommande utgifter"</i>		

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
315 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	157 500	157 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	157 500	157 500

Not 12 Långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga fordringar, konstgräs förskola	114 939	114 939
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	114 939	114 939

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	8 433	-1 265 471
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 433	-1 265 471

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	52 577	51 693
Summa övriga fordringar	52 577	51 693

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	39 006	70 328
Förutbetalda försäkringspremier	74 770	66 760
Förutbetalt förvaltningsarvode	210 308	206 276
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 905	67 718
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	371	293
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 494	141 242
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	530 854	552 616

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	2 137	2 445
Bankmedel	4 211 566	4 081 829
Transaktionskonto	3 674 886	4 396 717
Summa kassa och bank	7 888 590	8 480 990

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	49 529 144	51 576 849
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-795 836	-594 709
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 330 829	-26 283 601
Långfristig skuld vid årets slut	37 402 479	24 698 539

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-04-30	339 709,00	0,00	339 709,00	0,00
NORDEA	3,74%	2025-06-30	5 859 392,00	0,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2025-10-30	536 966,00	0,00	5 744,00	531 222,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2025-10-30	1 478 419,00	0,00	15 812,00	1 462 607,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2028-04-30	3 092 500,00	0,00	100 000,00	2 992 500,00
NORDEA	2,65%	2026-02-19	10 492 000,00	0,00	1 155 000,00	9 337 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2026-09-01	5 996 250,00	0,00	65 000,00	5 931 250,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-12-01	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-12-30	5 225 000,00	0,00	50 000,00	5 175 000,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2027-03-01	752 784,00	0,00	8 116,00	744 668,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2027-03-01	3 523 680,00	0,00	37 992,00	3 485 688,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2027-06-01	1 992 649,00	0,00	20 332,00	1 972 317,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2027-09-01	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2027-12-30	4 687 500,00	0,00	250 000,00	4 437 500,00
SWEDBANK	2,47%	2028-06-21	0,00	5 859 392,00	0,00	5 859 392,00
Summa			51 576 849,00	5 859 392,00	2 047 705,00	49 530 144

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 795 836 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla tre lån på totalt 11 330 829 kr som även det betraktas som kortfristiga skulder.

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Mottagna depositioner	50 000	49 175
Skuld för moms	53 506	79 546
Skuld sociala avgifter och skatter	14 904	0
Summa övriga skulder	118 410	128 721

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	11 600
Upplupna räntekostnader	96 856	89 132
Upplupna elkostnader	51 289	55 407
Upplupna värmekostnader	43 266	43 052
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 750
Upplupna styrelsearvoden	0	37 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	808 391	747 409
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 025 802	1 009 351

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	70 438 000	70 438 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi, inträffat.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-24

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Anna Kristina Johansson

Jakob Klasander

Bengt Fall

Gunnar Hellerstedt

Liselotte Simonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Kristina Ottosson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560774413

Dokument

233025 2024-2025 Årsredovisning

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-10-27 12:48:29 CET (+0100) av Håkan

Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-10-28 17:21:04 CET (+0100)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Anna Kristina Johansson (AKJ)

annakristina@kopparkypen.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA KRISTINA JOHANSSON"

Signerade 2025-10-27 13:06:06 CET (+0100)

Jakob Klasander (JK)

jakob_klasander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Jakob Fredrik Klasander"

Signerade 2025-10-27 17:03:33 CET (+0100)

Bengt Fall (BF)

befallini@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT FALL"

Signerade 2025-10-27 15:00:05 CET (+0100)

Gunnar Hellerstedt (GH)

ghellerstedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Gunnar Verner Hellerstedt"

Signerade 2025-10-28 11:50:37 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560774413

Liselotte Simonsson (LS)

liselotte.simonsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Liselotte Christina Simonsson"
Signerade 2025-10-27 12:53:54 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)

Azets Revision & Rådgivning AB
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-10-28 17:21:04 CET (+0100)

Kristina Ottosson (KO)

stina_o@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Märta Kristina Ottosson"
Signerade 2025-10-28 12:57:12 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kopparkypen, org.nr 716402-5582.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kopparkypen för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 revisionsssed 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 Brf Kopparkypen för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Kristina Ottosson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560773237

Dokument

1. RB BRF Kopparkypen

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-27 12:37:41 CET (+0100) av Håkan

Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-10-28 17:19:24 CET (+0100)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Amelia Svensson (AS)

Azets

amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AMELIA SVENSSON"

Signerade 2025-10-28 17:19:24 CET (+0100)

Kristina Ottosson (KO)

stina_o@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Märta Kristina Ottosson"

Signerade 2025-10-27 12:52:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

