

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Kopparkypen  
Org nr: 716402-5582

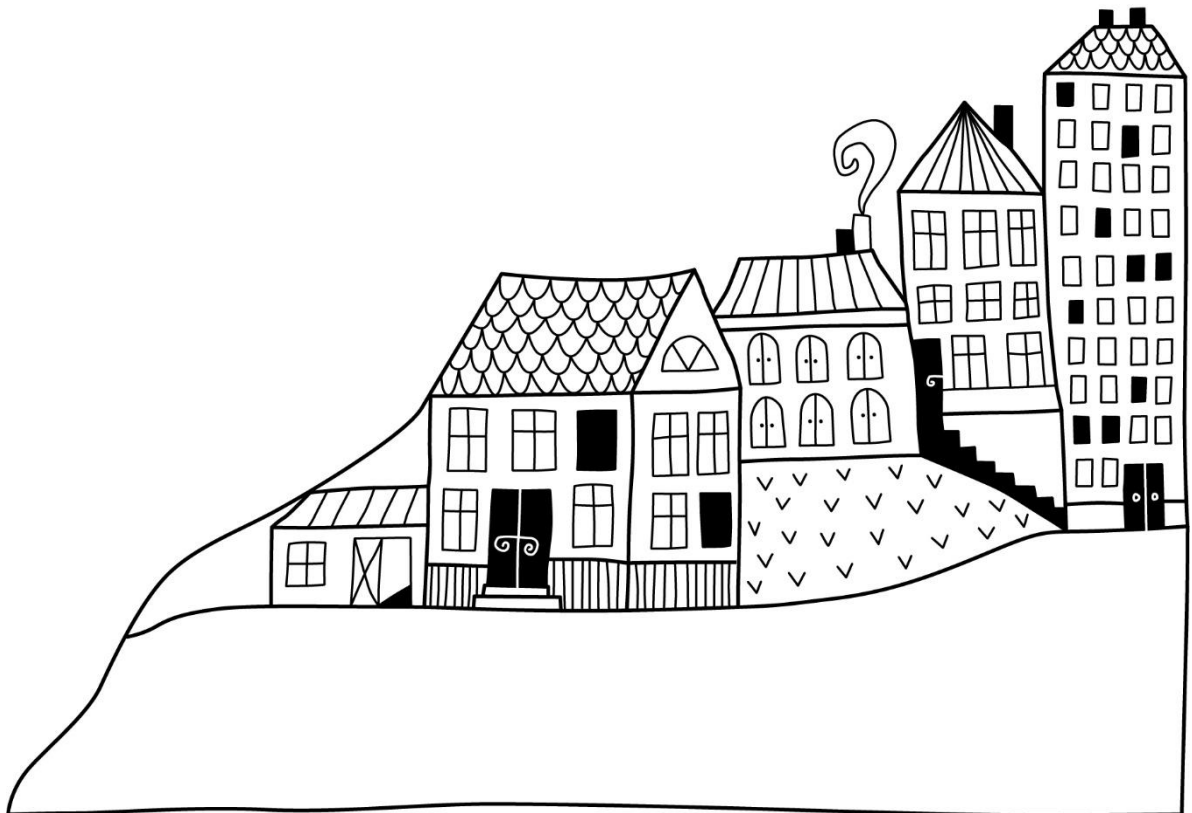
2024-07-01 – 2025-06-30



---

# 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 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 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 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 595 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	155 488 000 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

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	Ventilationsservice
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
Reliningsarbeten 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

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

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

### Revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Azra Djukic	Stämman
Birgitta Jansson	Stämman
Sofie Folkesson	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.

### 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/m<sup>2</sup>/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 överlåtelse 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. årsstämmbeslut			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
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 343 663</b>	<b>5 295 375</b>	<b>2 261 259</b>	<b>1 614 716</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>3 875 976</b>

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 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 518 648	9 293 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 395	10 645
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 673 043</b>	<b>9 304 352</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 739 008</b>	<b>-6 841 609</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 934 035</b>	<b>2 462 742</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	99 190	130 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 418 509	-1 242 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 319 319</b>	<b>-1 111 642</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 614 716</b>	<b>1 351 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 614 716</b>	<b>1 351 100</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	58 780 399	59 802 793
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	201 075	246 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 981 475</b>	<b>60 049 395</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	272 439	272 439
Långfristiga fordringar	Not 12	114 939	114 939
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>272 439</b>	<b>272 439</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 253 914</b>	<b>60 321 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>591 864</b>	<b>-661 162</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	7 888 590	8 480 990
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 888 590</b>	<b>8 480 990</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 480 454</b>	<b>7 819 828</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>67 734 367</b>	<b>68 141 662</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<b>SKULDER</b>			
<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	5 295 375	4 831 206	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 639 038</b>	<b>12 174 869</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 261 259	1 374 328	
Årets resultat	1 614 716	1 351 100	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 875 976</b>	<b>2 725 429</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 515 014</b>	<b>14 900 298</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 402 479	24 698 539
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 402 479</b>	<b>24 698 539</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 816 874</b>	<b>28 542 825</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>67 734 367</b>	<b>68 141 662</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 934 035	2 462 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 067 920	1 067 920
	<b>4 001 955</b>	<b>3 530 662</b>
Erhållen ränta	130 512	113 493
Erlagd ränta	-1 410 785	-1 254 144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 721 682</b>	<b>2 390 012</b>
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 284 348	3 076 383
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	17 970	-2 040 385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 455 612</b>	<b>3 426 009</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-2 047 705	-1 457 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 047 705</b>	<b>-1 457 996</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
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

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
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
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 518 648</b>	<b>9 293 707</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
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
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 489 290</b>	<b>-4 556 491</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
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
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-978 137</b>	<b>-1 067 331</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
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
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-203 661</b>	<b>-149 867</b>

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

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

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	74 443 000	74 443 000
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	3 315 720	3 315 720
	<b>79 283 720</b>	<b>79 283 720</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>79 283 720</b>	<b>79 283 720</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 534 686	-17 647 580
Standardförbättringar	-946 241	-810 954
	<b>-19 480 927</b>	<b>-18 458 534</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-887 106	-887 106
Årets avskrivning standardförbättringar	-135 287	-135 287
	<b>-1 022 393</b>	<b>-1 022 393</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 503 321</b>	<b>-19 480 927</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>58 780 399</b>	<b>59 802 793</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	55 021 208	55 908 314
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	2 234 191	2 369 479
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	147 000 000	138 000 000
Lokaler	8 488 000	6 288 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>155 488 000</b>	<b>144 288 000</b>
<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
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	740 078	740 078
	<b>740 078</b>	<b>740 078</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>740 078</b>	<b>740 078</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-493 476	-447 950
	<b>-493 476</b>	<b>-447 950</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>-539 003</b>	<b>-493 475</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>201 075</b>	<b>246 602</b>
<b>Varav</b>		
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
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>157 500</b>	<b>157 500</b>

**Not 12 Långfristiga fordringar**

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

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

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

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	52 577	51 693
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>52 577</b>	<b>51 693</b>

**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
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>530 854</b>	<b>552 616</b>

**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
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 888 590</b>	<b>8 480 990</b>

**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
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>37 402 479</b>	<b>24 698 539</b>

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
<b>Summa</b>			<b>51 576 849,00</b>	<b>5 859 392,00</b>	<b>2 047 705,00</b>	<b>49 530 144</b>

\*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 kortfristig skulder.

**Not 18 Övriga skulder**

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

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
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
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 025 802</b>	<b>1 009 351</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
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>

