

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Kopparkypen  
Org nr: 716402-5582

2018-07-01 – 2019-06-30



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

o



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Kopparkypen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 sämre än föregående år på grund av högre driftkostnader. Föregående år erhöll föreningen försäkringsersättningar med 190 tkr vilket då påverkade resultatet positivt.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationer- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat på grund av omsatta lån till förmånligare ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 436 % till 412 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 004 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 737 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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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



## Lägenhetsfördelning

### Dessutom tillkommer

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

Total bostadsarea 8 713 m<sup>2</sup>

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

Årets taxeringsvärde 127 453 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 89 868 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Norrköpings Kommun	432	2020-09-30
Paris Du Liban	133	2023-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,00 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Hissbesiktning	Dekra AB
Bredband, Tv och Telefoni	Telia



### 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 476 tkr och planerat underhåll för 3 176 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 210 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållsplanen uppdaterades senast i september 2018 och avsättning för verksamhetsåret har skett med 838 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	Belopp i tkr
Belysning	170
Målning Entréer	320
Ytskikt tvättstugor	433
Byte och injustering termostater	154
Gemensamma utrymmen	97
Installationer (OVK besiktning)	33
Huskropp utvändigt (motordrivna grindar)	501
Markytor	87
Installationer (ventilation)	2 147
Markytor (paviljong)	364

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	52 130 kr
Gemensamma utrymmen	490 912 kr
Installationer (hissar)	2 368 796 kr
Markytor	263 975 kr

Under året har underhållsarbeten utförts med 3 176 tkr. Föreningen har bytt vitvaror och lagt konstgräs till förskolan, renoverat miljörummet, bytt diverse maskiner i tvättstuga samt hissrenoveringar. Kostnaderna för underhållet har disponerats ur föreningens underhållsfond.

dw

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna Kristina Johansson	Ordförande	Stämman	2020
Bo Jakobsson	Sekreterare	Stämman	2019
Bengt Georg Fall	Vice ordförande	Stämman	2020
Ulla Karlsson	Ledamot	Stämman	2019
Michael Lindberg	Ledamot	Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kristina Ottosson	Suppleant	Stämman	2019
My Lieberman	Suppleant	Stämman	2020
Birgitta Jansson	Suppleant	Stämman	2019
Jonny Dimakhos	Suppleant	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Kerstin Jönsson Lindqvist	Förtroendevald revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

KPMG AB	Stämman
Kent Grönqvist	Stämman

#### Valberedning

	<b>Utsedd av</b>
Axra Djukic	Stämman
Teresia Leek	Stämman

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-07-01 då den höjdes med 0,79 %. Värmeavgifterna förändrades senast 2011-07-01 då de höjdes med 0,81 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m<sup>2</sup>/år.

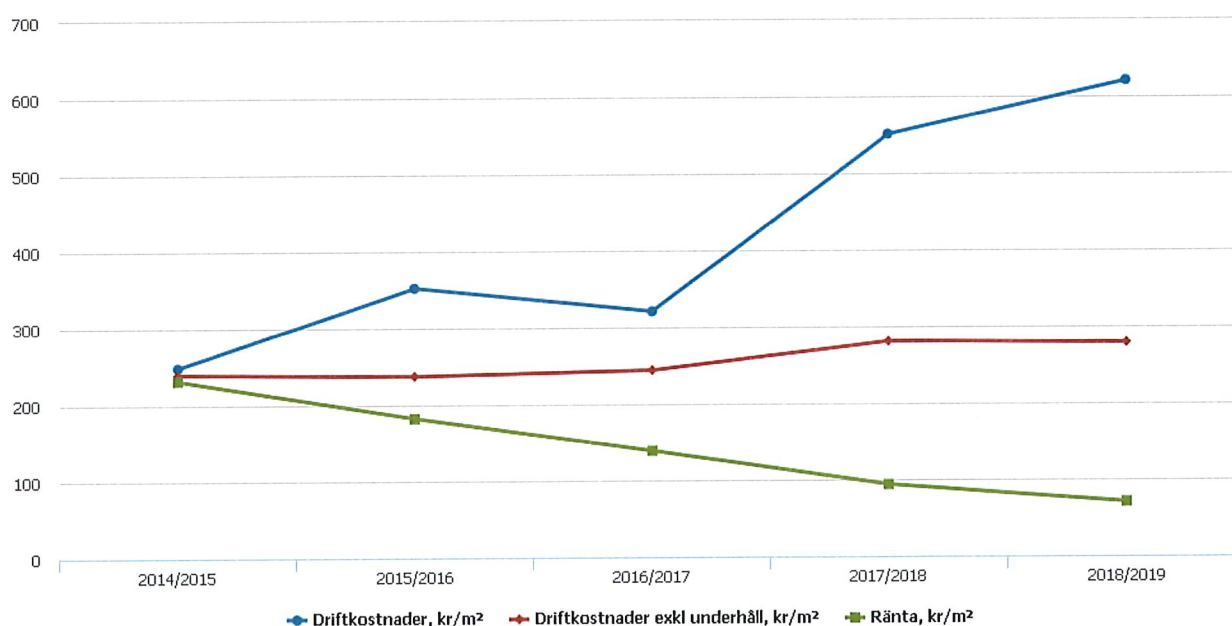
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	7 814	7 800	7 784	7 756	7 743
Resultat efter finansiella poster	-267	105	1 636	958	1 638
Balansomslutning	73 242	74 830	75 663	75 349	75 458
Soliditet %	26	26	26	24	22
Likviditet %	412	436	365	383	417
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	699	699	699	699	699
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	88	88	88	88	88
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	621	551	321	352	248
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	279	281	244	237	239
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	71	94	139	182	231
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	416	668	674	674	701
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 692	5 817	5 934	6 043	6 191

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



02

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 343 663	6 201 438	5 811 472	105 346
Disposition enl. årsstämmobeslut			105 346	-105 346
Reservering underhållsfond		838 000	-838 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 175 813	3 175 813	
Årets resultat				-267 116
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 343 663</b>	<b>3 863 625</b>	<b>8 254 631</b>	<b>-267 116</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 916 817
Årets resultat	-267 116
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-838 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 175 813
<b>Summa</b>	<b>7 987 515</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-2 500 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>5 487 515</b>

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

aw



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 813 734	7 800 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251 544	268 369
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 065 278</b>	<b>8 068 671</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 764 956	-5 115 830
Övriga externa kostnader	Not 5	-801 991	-851 459
Personalkostnader	Not 6	-143 910	-164 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 003 921	-1 004 519
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 714 778</b>	<b>-7 136 434</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>350 501</b>	<b>932 237</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 120	15 120
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 316	34 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 053	-876 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-617 617</b>	<b>-826 892</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-267 116</b>	<b>105 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-267 116</b>	<b>105 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-267 116</b>	<b>105 346</b>

02

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	63 117 757	64 064 716
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	56 962	113 924
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 174 719</b>	<b>64 178 640</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	157 500	157 500
Långfristiga fordringar	Not 13	169 551	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>327 051</b>	<b>157 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 501 770</b>	<b>64 336 140</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		61	11 589
Övriga fordringar	Not 14	25 359	7 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	297 662	261 280
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>323 081</b>	<b>280 073</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	9 417 373	10 214 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 417 373</b>	<b>10 214 001</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 740 454</b>	<b>10 494 074</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>73 242 224</b>	<b>74 830 214</b>

2

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 343 663	7 343 663
Fond för yttre underhåll		3 863 625	6 201 438
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 207 288</b>	<b>13 545 101</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 254 631	5 811 472
Årets resultat		-267 116	105 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 987 515</b>	<b>5 916 817</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 194 802</b>	<b>19 461 919</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	51 680 669	52 955 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 680 669</b>	<b>52 955 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 187 664	1 075 000
Leverantörskulder		420 169	260 394
Skatteskulder		16 856	10 408
Övriga skulder	Not 18	40 711	32 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	701 353	1 034 234
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 366 753</b>	<b>2 412 299</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>73 242 224</b>	<b>74 830 214</b>

2

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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
<i>Installationer</i>			
Taksäkerhet	Linjär	5	2020

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 092 820	6 092 820
Hyror, lokaler	695 056	686 474
Hyror, p-platser	219 350	224 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-6 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-4 600
Bränsleavgifter, bostäder	765 000	765 000
Debiterad fastighetsskatt	42 708	42 708
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 813 734</b>	<b>7 800 302</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	800	4 720
Övriga ersättningar (pantförskrivningsavg, överlåtelseavg, turistlägenhet)	43 240	57 856
Fakturerade kostnader (inkassoavgifter)	1 620	540
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter, skötsel parkeringsplatser, konstgräs förskolan)	186 320	11 829
Försäkringsersättningar	19 564	193 424
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>251 544</b>	<b>268 369</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-3 175 813	-2 510 359
Reparationer	-476 284	-708 681
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-199 115	-180 513
Försäkringspremier	-77 543	-69 059
Kabel- och digital-TV	-260 590	-155 816
Återbäring från Riksbyggen	18 600	18 625
Serviceavtal	-18 321	-17 945
Sotning	0	-1 683
Obligatoriska besiktningar	-43 522	-9 898
Bevakningskostnader	0	-9 081
Övriga utgifter, köpta tjänster	-54 340	0
Snö- och halkbekämpning	-38 766	-15 117
Förbrukningsinventarier	-15 736	-7 649
Vatten	-272 496	-260 233
Fastighetsel	-291 610	-304 844
Uppvärmning	-760 949	-814 881
Sophantering och återvinning	-89 460	-68 697
Förvaltningsarvode drift	-9 011	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-5 764 956</b>	<b>-5 115 830</b>

21

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-709 648	-728 602
IT-kostnader	0	-3 286
Arvode, yrkesrevisorer	-35 109	-18 265
Övriga förvaltningskostnader	-17 132	-38 725
Kreditupplysningar	-3 600	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 186	-50 356
Telefon och porto	-840	964
Serviceavgifter	-7 875	-7 875
Bankkostnader	-1 600	-2 853
Övriga externa kostnader	0	-2 462
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-801 991</b>	<b>-851 459</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-48 150	-36 400
Sammanträdesarvoden	-63 640	-66 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 389	-15 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 392
Sociala kostnader	-26 731	-41 374
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-143 910</b>	<b>-164 626</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-886 812	-887 401
Avskrivningar Standardförbättringar	-60 147	-60 155
Avskrivning Installationer	-56 963	-56 963
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 003 921</b>	<b>-1 004 519</b>

**Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	15 120	15 120
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 120</b>	<b>15 120</b>



**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 148	34 546
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	168	65
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>28 316</b>	<b>34 611</b>

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

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	74 443 000	74 443 000
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	1 813 000	1 813 000
	<b>77 781 000</b>	<b>77 781 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>77 781 000</b>	<b>77 781 000</b>

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

Byggnader	-13 212 343	-12 324 942
Standardförbättringar	-503 941	-443 786
	<b>- 13 716 284</b>	<b>- 12 768 728</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-886 812	-887 401
Årets avskrivning Standardförbättringar	-60 147	-60 155
	<b>- 946 959</b>	<b>- 947 556</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>- 14 663 243</b>	<b>- 13 716 284</b>
--	---------------------	---------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>63 117 757</b>	<b>64 064 716</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	60 343 845	61 230 657
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	1 248 912	1 309 059

ow

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

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	284 813	284 813
	<b>284 813</b>	<b>284 813</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>284 813</b>	<b>284 813</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-170 889	-113 926
	<b>- 170 889</b>	<b>- 113 926</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-56 963	-56 963
	<b>- 56 963</b>	<b>- 56 963</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 227 852</b>	<b>- 170 889</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>56 962</b>	<b>113 924</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	56 962	113 924

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-06-30	2018-06-30
315 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	157 500	157 500
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>157 500</b>	<b>157 500</b>

**Not 13 Långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Långfristig fordran, konstgräs Förskolan	169 551	0
<b>Summa långfristiga fordringar</b>	<b>169 551</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	12 886	194
Momsfordringar	12 472	7 010
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>25 359</b>	<b>7 204</b>





**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 831	16 750
Förutbetalda försäkringspremier	42 497	35 045
Förutbetalt förvaltningsarvode	175 504	172 283
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 829	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	371
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	36 831
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>297 662</b>	<b>261 280</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel SBAB	7 392 612	8 860 545
Transaktionskonto Swedbank	2 022 762	1 351 456
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 417 373</b>	<b>10 214 001</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	52 868 333	54 030 997
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 187 664	-1 075 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>51 680 669</b>	<b>52 955 997</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2020-10-30	571 430	0	5 744	565 686
STADSHYPOTEK	1,06%	2022-06-01	2 033 313	0	0	2 033 313
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,51%	2018-12-30	5 500 000	-5 500 000	0	0
STADSHYPOTEK	1,02%	2019-09-01	6 500 000	0	0	6 500 000
STADSHYPOTEK	1,17%	2020-01-30	3 692 500	0	100 000	3 592 500
STADSHYPOTEK	0,94%	2020-10-30	1 573 291	0	15 812	1 557 479
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	6 386 250	0	65 000	6 321 250
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-12-01	1 100 000	0	0	1 100 000
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-03-01	801 480	0	8 116	793 364
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-03-01	3 751 632	0	37 992	3 713 640
STADSHYPOTEK	1,26%	2022-04-30	4 839 709	0	750 000	4 089 709
STADSHYPOTEK	1,18%	2022-12-30	0	5 500 000	25 000	5 475 000
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-03-01	5 486 250	0	55 000	5 431 250
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-03-01	5 935 750	0	100 000	5 835 750
STADSHYPOTEK	1,21%	2019-06-30	5 859 392	0	0	5 859 392
<b>Summa</b>			<b>54 030 997</b>	<b>0</b>	<b>1 162 664</b>	<b>52 868 333</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 187 664 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 750 656 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 46 930 013 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	2 538	2 538
Mottagna depositioner	34 250	29 125
Skuld för moms	-2 054	0
Avräkning hyror och avgifter	540	600
Oidentifierade inbetalningar	5 438	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>40 711</b>	<b>32 263</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	12 900	13 494
Upplupna räntekostnader	41 160	53 314
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	130 238
Upplupna elkostnader	22 000	22 883
Upplupna värmekostnader	19 944	16 910
Upplupna revisionsarvoden	19 000	2 641
Upplupna styrelsearvoden	39 149	44 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 875	17 184
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	539 325	732 590
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>701 353</b>	<b>1 034 234</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**


Pantar och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna

Skulder och avsättningar	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	70 438 000	70 438 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga


OH

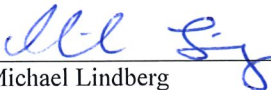
Styrelsens underskrifter

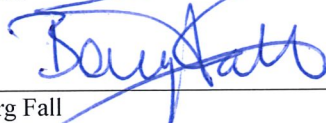
Norrköping 20190916  
Ort och datum

  
Anna Kristina Johansson


  
Ulla Karlsson


  
Bo Jakobsson

  
Michael Lindberg

  
Bengt Georg Fall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 10 - 08

  
KPMG AB  
Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor

  
Kerstin Jönsson Lindqvist  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparkypen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30. 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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Det har utförts revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparkypen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 8 oktober 2019

KPMG AB



Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor



Kerstin Jönsson Lindqvist  
Förtroendevald revisor