

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Köpingshus 4
Org nr: 778500-2309



778500-2309

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 4

Tid: **Tisdagen den 26 november 2019 kl. 18:30**
Plats: **Folkets hus, Köping**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för dessa.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Joakim Carlström och Tanja Väinölä samt suppleanterna Jonas Kautto och Koresh Yari.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

TV

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsvinst

RBF Köpingshus 4 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 17 800 kronor i återbäring samt 33 024 kronor i utdelning.

HL AB
JL TV
QR EL

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 681 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 647 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 213 % till 249 %.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Leif 1, 13 och 14 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 227 lägenheter samt parkeringsanläggning uppförda. Byggnaden Leif 1 är uppförd 1949-1950 och byggnaderna Leif 13 och 14 är uppförda 1957-1959.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	90	99	22	227

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1	10	56	158

Total tomtatarea: 29 548 m²

Total bostadsarea: 14 838 m²

Varav hyresrätter: 73 m²

Total lokalarea: 1 612 m²

Varav uthyrningsbar yta: 164 m²

Årets taxeringsvärde 61 776 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 749 000 kr

AB HJ
K
TV
K

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Köping. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Kone Hissar AB

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 521 tkr och planerat underhåll för 5 094 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 91 453 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 048 tkr (197 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 102 kr/m².

Underhållsplanen är i stort behov av en uppdatering varför siffrorna ovan kan vara missvisande.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning	450 tkr
Handdukstorkar	1 579 tkr
Dörrar	2 597 tkr
Altaner	75 tkr
Ventilation och värme	120 tkr
Markarbeten	52 tkr
Fasader	220 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Bergqvist	Ordförande	2020
Joakim Carlström	Sekreterare	2019
Emil Karpf	Vice ordförande	2020
Tanja Väinölä	Ledamot	2019
Henrik Bergehäger	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Franson	Suppleant	2020
Jonas Kautto	Suppleant	2019
Koresh Yari	Suppleant	2019
Elisabeth Brolin	Suppleant	2020
Martin Åkervall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Marianne Bolinder	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Carina Tapper	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Lars Johansson (sammankallande)	Stämman
Stig Pettersson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 260 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 48 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 265 personer.

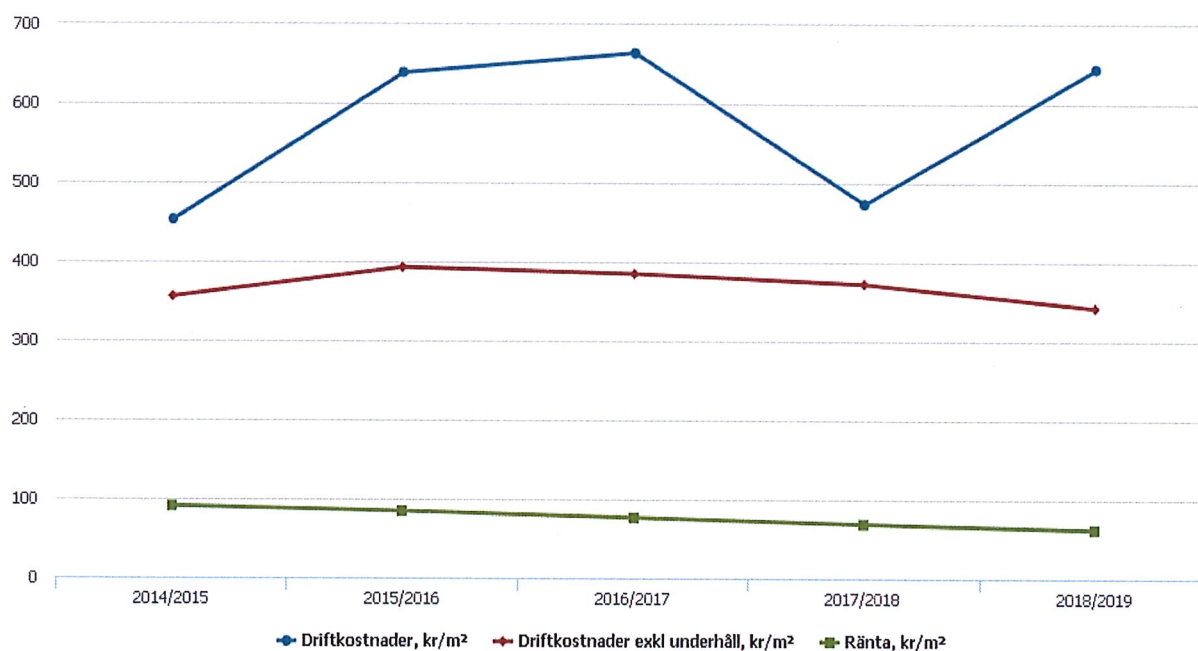
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-01-01 då den höjdes med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Handwritten notes in blue ink: "to dB", "K", "D", "TV", "EX".

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 185	11 247	11 214	11 297	11 231
Resultat efter finansiella poster	-3 329	-309	-3 325	-2 641	-130
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 197	-178	-3 179	-2 481	29
Balansomslutning	45 901	44 631	46 207	52 166	53 940
Soliditet %	-2	5	6	12	16
Likviditet %	249	213	181	197	288
Driftkostnader, kr/m ²	644	473*	664*	639*	453*
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	342	372*	385*	393*	356*
Ränta, kr/m ²	62	69*	77*	85*	91*
Skuldkvot %	3,85	3,45	3,56	3,58	3,68

*Omräknat efter uppdaterade areor på nya taxeringsbeslutet.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	829 923	0	0	1 933 203	-34 567	-309 482
Disposition enl. årsstämmobeslut					-309 482	309 482
Reservering underhållsfond				1 550 000	-1 550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 483 203	3 483 203	
Årets resultat						-3 328 631
Vid årets slut	829 923	0	0	0	1 589 154	-3 328 631

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-344 049
Årets resultat	-3 328 631
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 483 203
Summa	-1 739 477

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 1 739 477

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HdB", "JL", and "ET".

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 185 044	11 247 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	309 948	347 904
Summa rörelseintäkter		11 494 992	11 595 173
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 855 651	-7 734 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-566 646	-536 605
Personalkostnader	Not 6	-718 611	-858 651
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 681 252	-1 681 252
Summa rörelsekostnader		-13 822 160	-10 811 257
Rörelseresultat		-2 327 167	783 916
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	33 024	33 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 825	12 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 045 313	-1 139 294
Summa finansiella poster		-1 001 464	-1 093 398
Resultat efter finansiella poster		-3 328 631	-309 482
Årets resultat		-3 328 631	-309 482

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 302 434	37 918 131
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	70 200	135 755
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	778 848	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 151 482	38 053 886
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	344 000	344 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		344 000	344 000
Summa anläggningstillgångar		37 495 482	38 397 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 739	44 548
Övriga fordringar	Not 16	7 542	7 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	768 698	376 561
Summa kortfristiga fordringar		781 979	428 799
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 623 985	5 804 507
Summa kassa och bank		7 623 985	5 804 507
Summa omsättningstillgångar		8 405 964	6 233 306
Summa tillgångar		45 901 446	44 631 191

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HB", "JH", "LE", "TV", and "EA".

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	829 923	829 923
Fond för yttre underhåll	0	1 933 203
Summa bundet eget kapital	829 923	2 763 126
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 589 154	-34 567
Årets resultat	-3 328 631	-309 482
Summa fritt eget kapital	-1 739 477	-344 049
Summa eget kapital	-909 554	2 419 077
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 433 507
Summa långfristiga skulder	43 433 507	39 291 387
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	828 508
Leverantörsskulder	Not 19	922 156
Skatteskulder	Not 20	0
Övriga skulder	Not 21	211 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 415 297
Summa kortfristiga skulder	3 377 494	2 920 727
Summa eget kapital och skulder	45 901 446	44 631 191

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
Byggnader	Linjär	73
Standardförbättringar	Linjär	10-45
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 239 206	9 242 664
Hyrer, bostäder	66 600	63 600
Hyrer, lokaler	65 890	64 734
Hyrer, garage	214 832	215 232
Hyrer, p-platser	173 330	170 340
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 680	-28 908
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 282	-6 994
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 502	-12 670
Bränsleavgifter, bostäder	1 056 792	1 057 212
Elavgifter	408 858	482 059
Summa nettoomsättning	11 185 044	11 247 269

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dB", "Je", "TV", and "OK".

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	150	0
Balkonginglasning	75 072	75 072
Övriga ersättningar	69 473	51 844
Fakturerade kostnader	13 877	4 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	14	8
Övriga rörelseintäkter	151 363	45 074
Försäkringsersättningar	0	171 506
Summa övriga rörelseintäkter	309 948	347 904

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Underhåll	-5 094 217	-1 639 364
Reparationer	-520 908	-956 124
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-186 560	-199 290
Försäkringspremier	-185 802	-166 334
Kabel- och digital-TV	-310 590	-309 120
Återbäring från Riksbyggen	17 800	23 625
Serviceavtal	-58 350	-95 560
Obligatoriska besiktningar	-81 840	-13 686
Bevakningskostnader	-24 488	-32 497
Snö- och halkbekämpning	-122 948	-148 817
Förbrukningsinventarier	-44 637	-99 883
Fordons- och maskinkostnader	-6 346	-13 664
Vatten	-676 503	-695 435
Fastighetsel	-708 315	-705 210
Uppvärmning	-1 253 025	-1 357 514
Sophantering och återvinning	-470 389	-496 996
Förvaltningsarvode drift	-1 128 533	-828 880
Summa driftkostnader	-10 855 651	-7 734 748

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-283 086	-352 598
Resekostnader	-2 120	0
IT-kostnader	-14 298	-5 880
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-128 197	-38 063
Kreditupplysningar	-4 560	-5 760
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 139	-60 515
Kontorsmateriel	-6 000	0
Telefon och porto	-3 640	-2 622
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-764	0
Tidskrifter och facklitteratur	-770	-5 720
Medlems- och föreningsavgifter	-18 160	-36 480
Bankkostnader	-1 711	-2 931
Advokat och rättegångskostnader	-23 125	-2 516
Övriga externa kostnader	-7 950	-11 647
Summa övriga externa kostnader	-566 646	-536 605

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-300 306	-347 559
Uttagsskatt	-99 469	-116 930
Styrelsearvoden	-125 000	-123 000
Sammanträdesarvoden	0	-6 931
Övriga ersättningar	0	-38 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 766	-55 994
Övriga kostnadsersättningar	-2 097	-3 340
Övriga personalkostnader	-3 063	-409
Sociala kostnader	-163 911	-166 388
Summa personalkostnader	-718 611	-858 651

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

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-612 210	-612 210
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 003 487	-1 003 487
Avskrivning Maskiner och inventarier	-65 555	-65 556
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 681 252	-1 681 252

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "dB", "TV", and "EX".

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	33 024	33 024
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 024	33 024

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 918	12 236
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	907	636
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 825	12 872

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 029 572	-1 137 072
Övriga räntekostnader	-15 741	- 2 222
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 045 313	-1 139 294

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 538 006	20 538 006
Mark	590 000	590 000
Standardförbättringar	46 435 868	46 435 868
Markinventarier	68 158	68 158
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 632 032	67 632 032
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 120 096	-14 507 886
Standardförbättringar	-14 525 648	-13 522 161
Markinventarier	-68 158	-68 158
	- 29 713 902	- 28 098 205
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-612 210	-612 210
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 003 487	-1 003 487
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	- 1 615 697	- 1 615 697
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 31 329 599	- 29 713 902
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 302 434	37 918 130
Varav		
Byggnader	4 805 701	5 417 910
Mark	590 000	590 000
Standardförbättringar	30 906 733	31 910 220
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 600 000	62 600 000
Lokaler	176 000	1 149 000
Totalt taxeringsvärde	61 776 000	63 749 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 176 000</i>	<i>50 149 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dB", "th", "L", "V", and "EK".

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	327 779	210 779
	327 779	210 779
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	117 000
	0	117 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	327 779	327 779
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-192 024	-126 468
	- 192 024	- 126 468
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-65 556	-65 556
	- 65 556	- 65 556
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-257 579	-192 024
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 257 580	- 192 024
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 200	135 755
Varav		
Maskiner och inventarier	70 200	135 755

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	778 848	0
Vid årets slut	778 848	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	344 000	344 000
Summa andra långfristiga fordringar	344 000	344 000

EW
TV

ONB
H
H
H

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 220	35 021
Kundfordringar	2 519	9 527
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 739	44 548

Not 16 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	14 388	0
Skattekonto	-6 846	7 690
Summa övriga fordringar	7 542	7 690

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna hyresintäkter	100 487	97 000
Upplupna ränteintäkter	4 927	5 347
Förutbetalda försäkringspremier	101 299	84 503
Förutbetalt förvaltningsarvode	421 409	0
Förutbetald vattenavgift	59 696	68 926
Förutbetald kabel-tv-avgift	77 280	77 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 600	43 504
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	768 698	376 561

Not 18 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	2 838 989	2 828 650
Transaktionskonto	4 784 997	2 975 856
Summa kassa och bank	7 623 985	5 804 507

Handwritten notes in blue ink:

- SR
- AB
- LE
- TV
- Ek

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	44 262 015	40 040 523
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-828 508	-749 136
Långfristig skuld vid årets slut	43 433 507	39 291 387

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,08%	2019-12-30	4 736 910,00	0,00	51 212,00	4 685 698,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2020-09-30	1 970 000,00	0,00	20 000,00	1 950 000,00
STADSHYPOTEK	4,13%	2020-09-30	3 618 574,00	0,00	111 340,00	3 507 234,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2020-09-30	3 700 000,00	0,00	40 000,00	3 660 000,00
SPINTAB	4,88%	2021-03-25	4 013 100,00	0,00	138 600,00	3 874 500,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2021-04-30	2 313 360,00	0,00	51 408,00	2 261 952,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2021-09-30	1 730 000,00	0,00	20 000,00	1 710 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-01-30	3 323 869,00	0,00	72 652,00	3 251 217,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-09-30	7 632 160,00	0,00	82 512,00	7 549 648,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2023-04-30	3 664 240,00	0,00	104 692,00	3 559 548,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2023-09-30	3 338 310,00	0,00	36 092,00	3 302 218,00
SPARBANKEN	1,54%	2023-12-30	0,00	5 000 000,00	50 000,00	4 950 000,00
Summa			40 040 523,00	5 000 000,00	778 508,00	44 262 015,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 828 508 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 828 508 kr årligen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	922 156	339 179
Summa leverantörsskulder	922 156	339 179

Not 21 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	0	7 483
Summa skatteskulder	0	7 483

Not 22 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	156 526	177 429
Skuld för moms	28 203	116 930
Skuld sociala avgifter och skatter	26 804	26 382
Summa övriga skulder	211 533	320 741

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	27 916	28 200
Upplupna sociala avgifter	43 988	41 169
Upplupna räntekostnader	141 290	160 197
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 870	6 565
Upplupna elkostnader	50 282	49 014
Upplupna värmekostnader	30 269	70 497
Upplupna kostnader för renhållning	358	37 095
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	140 000	131 029
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 160	64 394
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	863 163	906 028
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 415 297	1 504 188

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	54 035 000	54 035 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

ARB
JCH
L TV ER

Styrelsens underskrifter

Köping 19/10/28
Ort och datum

Karin Bergqvist
Karin Bergqvist

Joakim Carlström
Joakim Carlström

Emil Karpf
Emil Karpf

Tanja Väinölä
Tanja Väinölä

Henrik Berghäger
Henrik Berghäger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-29

Nils-Olof Abrahamsson
Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad Revisor
KPMG AB

Marianne Bolinder
Marianne Bolinder
Föreningsvald Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Köpingshus 4, org. nr 778500-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Köpingshus 4 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

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 be- slut 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 revisionssed 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 RBF Köpingshus 4 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Eskilstuna den

29/10 2019

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Marianne Bolinder
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är

skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Köpingshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Köpingshus 4 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



