

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Köpingshus 4
Org nr: 778500-2309



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 betalas vanligen ut under försommaren.

På grund av de ekonomiska effekterna av coronaviruset har Riksbyggens styrelse beslutat att dra in den planerade utdelningen till ägarna. Under de senaste åren har Riksbyggen haft en utdelning till ägarna på 48 kronor per andel (9,6 %).

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 1 639 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -617 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 249% till 168%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Leif 1, 13 och 14 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 227 lägenheter samt 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:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1	10	56	158

Total tomtatarea: 29 548 m²

Total bostadsarea: 14 838 m²

Varav hysesrätter: 73 m²

Total lokalarea: 1 612 m²

Varav uthyrningsbar yta: 164 m²

Årets taxeringsvärde 61 776 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 776 000 kr

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

Avtal	Leverantör
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 635 tkr och planerat underhåll för 3 525 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. En uppdatering har påbörjats och kommer slutföras under hösten 2020.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gym	19 tkr
Målning	472 tkr
Tvättmaskiner	129 tkr
Handdukstorkar	338 tkr
Värmesystem	221 tkr
Ventilation	369 tkr
Utebelysning	245 tkr
Dörrar	927 tkr
Markytor	186 tkr
Garage och p-platser	619 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	2021
Emil Karpf	Vice ordförande	2020
Staffan Franson	Ledamot	2021
Michelle Grundin (ersatt Henrik Bergehäger från april 2020)	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Koresh Yari	Suppleant	2021
Elisabeth Brolin	Suppleant	2020
Christian Olsson (avgått april 2020)	Suppleant	2020
Jenny Larsson	Suppleant	2021
Stefan Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Ove Bergqvist	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Lars Johansson (sammankallande)	Stämman
Jonas Kautto	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska särredovisas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och kommer nolldeklarerat in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor. Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 265 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 268 personer.

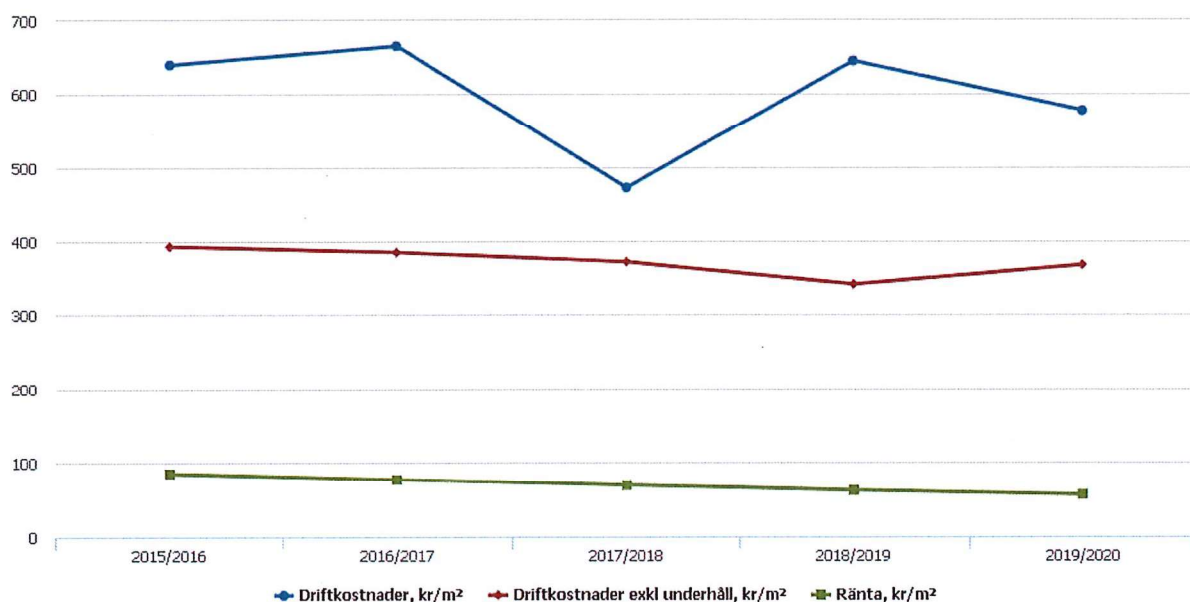
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% från 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	11 290	11 185	11 247	11 214	11 297
Resultat efter finansiella poster	-2 256	-3 329	-309	-3 325	-2 641
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 167	-3 197	-178	-3 179	-2 481
Balansomslutning	43 409	45 901	44 631	46 207	52 166
Soliditet %	-7	-2	5	6	12
Likviditet %	168	249	213	181	197
Driftkostnader, kr/m ²	577	644	473	664	639
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	368	342	372	385	393
Ränta, kr/m ²	56	62	69	77	85
Skuldkvot %	3,79	3,85	3,45	3,56	3,58



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	829 923	0	1 589 154	-3 328 631
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 328 631	3 328 631
Reservering underhållsfond		1 550 000	-1 550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 550 000	1 550 000	
Årets resultat				-2 256 447
Vid årets slut	829 923	0	-1 739 477	-2 256 447

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 739 477
Årets resultat	-2 256 447
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 550 000
Summa	-3 995 924

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 995 924
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 290 776	11 185 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 847	309 948
Summa rörelseintäkter		11 528 623	11 494 992
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 722 364	-10 855 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-652 831	-566 646
Personalkostnader	Not 6	-839 821	-718 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 639 096	-1 681 252
Summa rörelsekostnader		-12 854 113	-13 822 160
Rörelseresultat		-1 325 490	-2 327 167
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	33 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 217	10 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-940 174	-1 045 313
Summa finansiella poster		-930 957	-1 001 464
Resultat efter finansiella poster		-2 256 447	-3 328 631
Årets resultat		-2 256 447	-3 328 631

12

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 686 738	36 302 434
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	46 800	70 200
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 470 200	778 848
Summa materiella anläggningstillgångar		36 203 738	37 151 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	344 000	344 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		344 000	344 000
Summa anläggningstillgångar		36 547 738	37 495 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 177	5 739
Övriga fordringar	Not 16	88 968	7 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	811 326	768 698
Summa kortfristiga fordringar		902 471	781 979
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 959 335	7 623 985
Summa kassa och bank		5 959 335	7 623 985
Summa omsättningstillgångar		6 861 806	8 405 964
Summa tillgångar		43 409 544	45 901 446

ba

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		829 923	829 923
Summa bundet eget kapital		829 923	829 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 739 477	1 589 154
Årets resultat		-2 256 447	-3 328 631
Summa fritt eget kapital		-3 995 924	-1 739 477
Summa eget kapital		-3 166 001	-909 554
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	42 501 817	43 433 507
Summa långfristiga skulder		42 501 817	43 433 507
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	897 296	828 508
Leverantörsskulder	Not 20	1 022 390	922 156
Övriga skulder	Not 21	194 404	211 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 959 637	1 415 297
Summa kortfristiga skulder		4 073 728	3 377 494
Summa eget kapital och skulder		43 409 544	45 901 446

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 246 122	9 239 206
Hyror, bostäder	65 145	66 600
Hyror, lokaler	69 578	65 890
Hyror, garage	238 982	214 832
Hyror, p-platser	227 965	173 330
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 566	-29 680
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 432	-4 282
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 040	-6 502
Bränsleavgifter, bostäder	1 057 212	1 056 792
Elavgifter	428 810	408 858
Summa nettoomsättning	11 290 776	11 185 044

bi

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Intäkter från föreningslokal och gym	15 300	13 899
Balkonginglasning	75 072	75 072
Pant- och överlåtelseavgifter	48 376	55 723
Inkassointäkter	1 440	13 877
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	14
Övriga rörelseintäkter	97 659	151 363
Summa övriga rörelseintäkter	237 847	309 948

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-3 524 802	-5 094 217
Reparationer	-634 803	-520 908
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-186 560	-186 560
Försäkringspremier	-204 135	-185 802
Kabel- och digital-TV	-647 700	-310 590
Återbäring från Riksbyggen	0	17 800
Serviceavtal	-114 568	-58 350
Obligatoriska besiktningar	-7 093	-81 840
Bevakningskostnader	-20 149	-24 488
Snö- och halkbekämpning	-75 731	-122 948
Förbrukningsinventarier	-28 211	-44 637
Fordons- och maskinkostnader	-11 853	-6 346
Vatten	-711 254	-676 503
Fastighetsel	-810 736	-708 315
Uppvärmning	-1 204 608	-1 253 025
Sophantering och återvinning	-443 779	-470 389
Förvaltningsarvode drift	-1 096 383	-1 128 533
Summa driftkostnader	-9 722 364	-10 855 651

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-274 176	-283 086
Resekostnader	0	-2 120
IT-kostnader	-10 354	-14 298
Arvode, yrkesrevisor	-18 800	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-33 224	-128 197
Kreditupplysningar och inkassokostnader	-25 457	-4 560
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 143	-59 139
Kontorsmateriel	-18 232	-6 000
Telefon och porto	-2 902	-3 640
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-468	-764
Tidskrifter och facklitteratur	0	-770
Medlems- och föreningsavgifter	-18 160	-18 160
Bankkostnader	-2 259	-1 711
Advokat och rättegångskostnader	-144 429	-23 125
Övriga externa kostnader	-57 228	-7 950
Summa övriga externa kostnader	-652 831	-566 646

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-321 539	-300 306
Uttagsskatt	-102 349	-99 469
Styrelsearvoden	-128 800	-125 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 505	-24 766
Övriga kostnadsersättningar	-101 231	-2 097
Övriga personalkostnader	-4 688	-3 063
Sociala kostnader	-157 710	-163 911
Summa personalkostnader	-839 821	-718 611

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-612 210	-612 210
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 003 487	-1 003 487
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 400	-65 555
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 639 096	-1 681 252

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	33 024
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	33 024

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 072	9 918
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	145	907
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 217	10 825

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-954 791	-1 029 579
Övriga räntekostnader	14 617	-15 741
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-940 174	-1 045 313

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 732 306	-15 120 096
Standardförbättringar	-15 529 135	-14 525 648
Markinventarier	-68 158	-68 158
	-31 329 599	-29 713 902
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	-32 945 296	-31 329 599
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 686 737	36 302 434
Varav		
Byggnader	4 193 491	4 805 701
Mark	590 000	590 000
Standardförbättringar	29 903 246	30 906 733
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 600 000	61 600 000
Lokaler	176 000	176 000
Totalt taxeringsvärde	61 776 000	61 776 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 176 000</i>	<i>48 176 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>

12

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	327 779	327 779
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	327 779	327 779
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-257 579	-192 024
	-257 579	-192 024
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-23 400	-65 556
	-65 556	-65 556
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-280 979	-257 579
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-280 979	-257 579
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 800	70 200
Varav		
Maskiner och inventarier	46 800	70 200

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	1 470 200	778 848
Vid årets slut	1 470 200	778 848

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar, andelar i Riksbyggen	344 000	344 000
Summa andra långfristiga fordringar	344 000	344 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 177	3 220
Kundfordringar	0	2 519
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 177	5 739

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	14 388	14 388
Skattekonto	74 580	-6 846
Summa övriga fordringar	88 968	7 542

B

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna hyresintäkter	89 449	100 487
Upplupna ränteintäkter	4 250	4 927
Förutbetalda försäkringspremier	102 836	101 299
Förutbetalt förvaltningsarvode	390 625	421 409
Förutbetald vattenavgift	48 856	59 696
Förutbetald kabel-tv-avgift	169 620	77 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 690	3 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	811 326	768 698

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 848 738	2 838 989
Transaktionskonto	3 110 597	4 784 997
Summa kassa och bank	5 959 335	7 623 985

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	43 399 113	44 262 015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-897 296	-828 508
Långfristig skuld vid årets slut	42 501 817	43 433 507

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,31%	2020-09-30	1 950 000,00	0,00	20 000,00	1 930 000,00
STADSHYPOTEK	4,13%	2020-09-30	3 507 234,00	0,00	111 340,00	3 395 894,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2020-09-30	3 660 000,00	0,00	40 000,00	3 620 000,00
SWEDBANK	4,88%	2021-03-25	3 874 500,00	0,00	138 600,00	3 735 900,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2021-04-30	2 261 952,00	0,00	51 408,00	2 210 544,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2021-09-30	1 710 000,00	0,00	20 000,00	1 690 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-01-30	3 251 217,00	0,00	72 652,00	3 178 565,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-09-30	7 549 648,00	0,00	82 512,00	7 467 136,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2023-04-30	3 559 548,00	0,00	104 692,00	3 454 856,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2023-09-30	3 302 218,00	0,00	36 092,00	3 266 126,00
SPARBANKEN	1,54%	2023-12-30	4 950 000,00	0,00	100 000,00	4 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2024-12-30	4 685 698,00	0,00	85 606,00	4 600 092,00
Summa			44 262 015,00	0,00	862 902,00	43 399 113,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 897 296 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 897 300 kr årligen.

17

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	1 022 390	922 156
Summa leverantörsskulder	1 022 390	922 156

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	154 753	156 526
Skuld för moms	26 945	28 203
Skuld sociala avgifter och skatter	12 706	26 804
Summa övriga skulder	194 404	211 533

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	38 282	27 916
Upplupna sociala avgifter	50 490	43 988
Upplupna räntekostnader	138 196	141 290
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	471 931	70 870
Upplupna elkostnader	59 193	50 282
Upplupna värmekostnader	30 327	30 269
Upplupna kostnader för renhållning	367	358
Upplupna revisionsarvoden	14 800	10 000
Upplupna styrelsearvoden	144 255	140 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 472
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 497	29 688
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 009 300	863 163
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 959 637	1 415 297

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	57 624 000	54 035 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

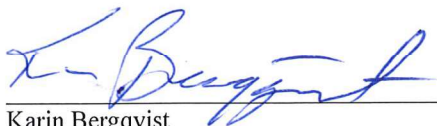
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

13/10-2020 KÖPING

Ort och datum



Karin Bergqvist



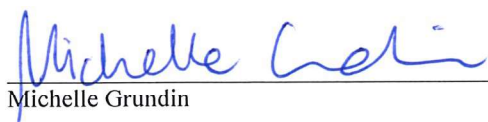
Emil Karpf



Joakim Carlström



Staffan Franson



Michelle Grundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-21



Denice Nystrom
Auktoriserad revisor
KPMG AB



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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 revisionssed 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 att utföra 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 att utföra 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 2019-07-01—2020-06-30 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 fortlopande 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 2020-10-21

KPMG AB



Denise Nyström
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.

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 förutbetalad 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 planenliga 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

