

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Köpingshus 6
Org nr: 778500-2317



KALLELSE OCH DAGORDNING
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA
med Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6

Tid: **Tisdagen den 8 december 2020**
Plats: **Via Poströstning**

- 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.
- 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 Ulf Sidebäck, Sinikka Rontti och Per Forsström samt suppleant Tanja Jovic Stijak.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Avslutande av stämman.

Medlemsvinst

RBF Köpingshus 6 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 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 bättre än föregående år tack vare lägre reparations- och underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 1 383 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 732 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 98%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bertil 1 och Bertil 2 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 233 lägenheter och 20 lokaler uppförda. En av lägenheterna består av 33 st enkelrum med gemensamhetsutrymmen (Vandrarhemmet). Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Bergslagsvägen 6 A-D, 8, 10, 12, 14, 16 och 18 A-C, Sveavägen 4, 6, 8 A-B, 10 A-C samt Ågårdsgatan 2A-B i Köping.

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.	5 r.o.k.	Summa
17	84	114	12	6	233

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
21*	78	68

*En av lokalerna utgör vandrarhem med 33 rum

Total tomtarea	34 233 m ²
Total bostadsarea	16 555 m ²
Total lokalarea	337 m ²

Årets taxeringsvärde	79 500 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 500 000 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

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 1 293 tkr och planerat underhåll för 3 992 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 75 677 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig (evig) kostnad på 2 491 tkr (150 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	511 tkr
Fortsatt installation av nya LED-armaturer	557 tkr
Installation av fiber del 1 och 2	337 tkr
Installation av nya elmätare	663 tkr
Ombyggnad sopskåp	73 tkr
Resterande kostnad av solcellsanläggning efter slutbesiktning	490 tkr
Nya entréportar	1 324 tkr
Ny lekplatsutrustning	8 tkr
P-platser	29 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Seija Saarikoski Ohlsson	Ordförande	2021
Birgitta Nyholm	Sekreterare	2021
Ulf Sidebäck	Vice ordförande	2020
Sinikka Rontti	Ledamot	2020
Per Forsström	Ledamot	2020
Michelle Grundin (ersätter Martin Åkervall från april 2020)	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Skarman	Suppleant	2021
Tanja Jovic Stijak	Suppleant	2020
Carina Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Robert Pihlblad	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Westlund		

Valberedning		Utsedd av
William Brehmer	Sammanställande	Stämman
Kent Nyhlén		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. Föreningens gemensamhetslokal, Svealokalen, har hållits stängd från mars 2020 pga viruset.

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.

Kostnadsmissigt kommer momsen inte att påverka föreningens ekonomi eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett är lika stor som den utgående momsen.

Föreningen fortsätter jobba klimatsmart och har påbörjat renovering av tvättstugor under 2020 som kommer slutföras under våren 2021. Nya maskiner med doseringssystem med allergi- och svanemärkta produkter kommer att installeras.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 279 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 278 personer.

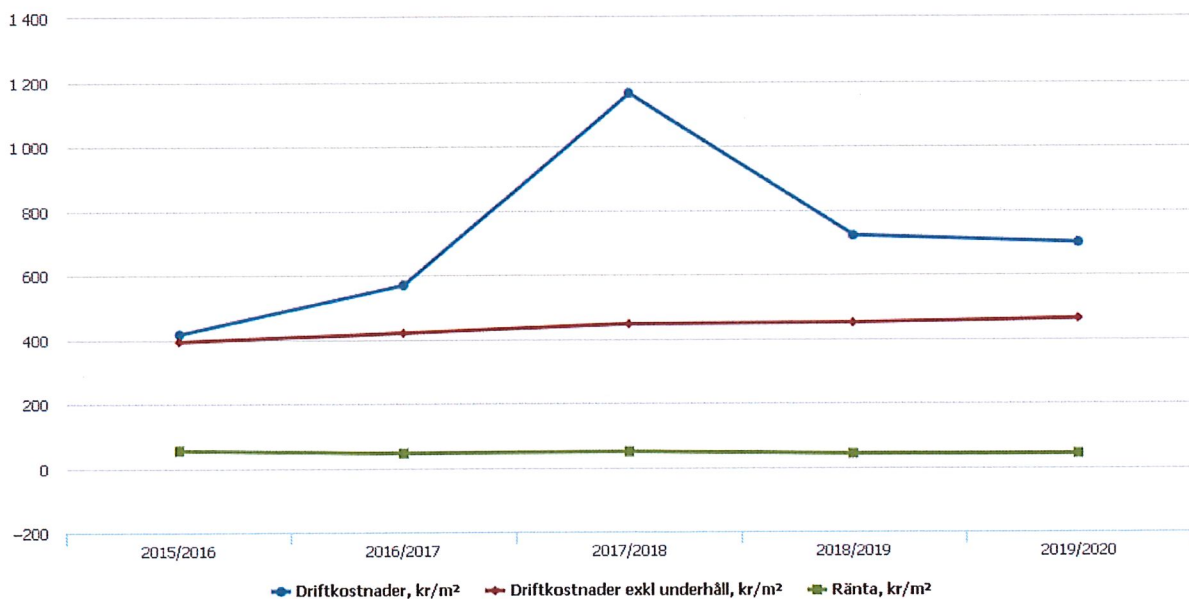
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	11 582	11 165	11 018	10 699	10 114
Resultat efter finansiella poster	-3 098	-4 049	-11 053	-1 610	212
Resultat exklusive avskrivningar	-1 732	-2 706	-9 721	-296	1 549
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 215	-4 606	-11 621	-2 196	549
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	150	115	115	115	59
Balansomslutning	34 325	39 628	34 611	36 082	35 883
Soliditet %	-50	-36	-29	3	7
Likviditet %	98	136	138	130	151
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	546	528	515	517	487
Driftkostnader, kr/m ²	699	721	1 163	569	416
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	462	449	446	419	393
Ränta, kr/m ²	42	42	49	45	54
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	115	148
Lån, kr/m ²	2 813	2 871	2 498	1 782	1 827
Skuldkvot %	4,02	4,25	3,68	2,75	3,00



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 377 950	0	-11 497 494	-4 048 615
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 048 615	4 048 615
Reservering underhållsfond		2 491 000	-2 491 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 491 000	2 491 000	
Årets resultat				-3 114 503
Vid årets slut	1 377 950	0	-15 546 109	-3 114 503

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 546 108
Årets resultat	-3 114 503
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 491 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 491 000
Summa	-18 660 611

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 18 660 611

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	11 581 832	11 165 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 246	248 682
Summa rörelseintäkter		11 816 078	11 413 755
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 820 939	-12 173 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-563 767	-636 721
Personalkostnader	Not 6	-454 804	-488 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 382 845	-1 342 497
Summa rörelsekostnader		-14 222 355	-14 641 634
Rörelseresultat		-2 406 277	-3 227 878
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	22 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	218	480
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-708 444	-843 584
Summa finansiella poster		-708 226	-820 736
Resultat efter finansiella poster		-3 114 503	-4 048 615
Årets resultat		-3 114 503	-4 048 615

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 127 879	27 282 883
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	3 770 022
Summa materiella anläggningstillgångar		29 127 879	31 052 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	233 000	233 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		233 000	233 000
Summa anläggningstillgångar		29 360 879	31 285 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	783	22 132
Övriga fordringar	Not 15	38 352	16 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	976 716	969 585
Summa kortfristiga fordringar		1 015 851	1 007 851
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 948 023	7 333 849
Summa kassa och bank		3 948 023	7 333 849
Summa omsättningstillgångar		4 963 874	8 341 699
Summa tillgångar		34 324 752	39 627 605

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 377 950	1 377 950	
Summa bundet eget kapital	1 377 950	1 377 950	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-15 546 108	-11 497 494	
Årets resultat	-3 114 503	-4 048 615	
Summa fritt eget kapital	-18 660 611	-15 546 108	
Summa eget kapital	-17 282 661	-14 168 158	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 556 588	47 651 534
Summa långfristiga skulder		46 556 588	47 651 534
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	955 812	851 281
Leverantörsskulder	Not 19	2 334 031	2 676 013
Skatteskulder	Not 20	20 154	20 154
Övriga skulder	Not 21	240 811	345 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 500 017	2 251 508
Summa kortfristiga skulder		5 050 825	6 144 229
Summa eget kapital och skulder		34 324 752	39 627 605

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. Räkna 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	50
Fastighetsförbättringar	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	5
Dörrbyte lägenheter	Linjär	30
Föreningslokalen	Linjär	10
Fönsterbyte	Linjär	40
Solcellsanläggning	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 034 032	8 747 790
Årsavgifter, lokaler	490 644	490 644
Hyror, lokaler	50 697	50 696
Hyror, garage	215 112	215 112
Hyror, p-platser	97 800	88 320
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 541	-4 677
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 900	-2 132
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 720	-15 000
Bränsleavgifter, bostäder	1 325 724	1 325 724
Elavgifter	391 984	268 596
Summa nettoomsättning	11 581 832	11 165 073

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	31 988	55 533
Fakturerade kostnader, inkasso	3 300	4 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	29
Övriga rörelseintäkter	92 635	188 870
Försäkringsersättningar	106 323	0
Summa övriga rörelseintäkter	234 246	248 682

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-3 992 338	-4 595 777
Reparationer	-1 293 410	-980 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-253 200	-253 200
Försäkringspremier	-257 926	-236 396
Kabel- och digital-TV	-317 184	-318 354
Återbäring från Riksbyggen	0	39 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-158 438
Bevakningskostnader	-11 300	-16 628
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 591	0
Snö- och halkbekämpning	-67 313	-143 928
Övriga fastighetskostnader*	-16 816	0
Förbrukningsinventarier	-66 934	-35 929
Vatten	-867 820	-809 479
Fastighetsel	-598 539	-695 461
Uppvärmning	-1 545 268	-1 533 584
Sophantering och återvinning	-674 536	-685 598
Förvaltningsarvode drift	-1 847 763	-1 750 244
Summa driftkostnader	-11 820 938	-12 173 815

*Korrigerig från bokslut 2017-06-30 där man bokfört för stor avsättning till den inre reparationsfonden.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-360 668	-353 915
Resekostnader	-77	-2 120
IT-kostnader	-6 190	-3 510
Arvode, yrkesrevisorer	-16 125	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-41 804	-138 540
Kreditupplysningar	-14 063	-4 173
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 283	-55 934
Kontorsmateriel	-14 053	-6 294
Telefon och porto	-22 227	-26 003
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-79	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 720	-28 080
Bankkostnader	-2 430	-2 553
Övriga externa kostnader	-38 049	-3 100
Summa övriga externa kostnader	-563 767	-636 721

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-128 800	-125 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-248 100	-252 135
Övriga kostnadsersättningar	-2 543	-25 778
Övriga personalkostnader	-392	0
Sociala kostnader	-74 969	-85 688
Summa personalkostnader	-454 804	-488 601

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-471 283	-471 283
Avskrivning Markanläggningar	-76 232	-76 232
Avskrivning Markinventarier	-13 385	-13 385
Avskrivningar tillkommande utgifter	-821 945	-781 597
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 382 845	-1 342 497

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	22 368
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	22 368

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	218	480
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	218	480

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-708 444	-745 985
Övriga räntekostnader	0	47 556
Övriga finansiella kostnader	0	-145 155
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-708 444	-843 584

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 896 490	22 896 490
Mark	1 812 000	1 812 000
Standardförbättringar	32 943 486	29 173 464
Markanläggning	1 524 644	1 524 644
Markinventarier	117 181	117 181
	59 293 801	56 123 779
Årets anskaffningar		
Solcellsprojekt	57 818	3 770 022
	57 818	3 770 022
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 351 619	59 893 801
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 893 978	-15 422 695
Standardförbättringar	-11 862 158	-11 080 561
Markanläggningar	-991 016	-914 784
Markinventarier	-93 744	-80 359
	-28 840 896	-27 498 399
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-471 283	-471 283
Årets avskrivning standardförbättringar	-821 945	-781 597
Årets avskrivning markanläggningar	-76 232	-76 232
Årets avskrivning markinventarier	-13 385	-13 385
	-1 382 845	-1 342 497
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 223 741	-28 840 896
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 127 878	27 282 883
Varav		
Byggnader	6 531 229	7 002 512
Mark	1 812 000	1 812 000
Standardförbättringar	20 317 202	17 911 306
Markanläggningar	457 395	533 628
Markinventarier	10 052	23 437
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 400 000	77 400 000
Lokaler	2 100 000	2 100 000
Totalt taxeringsvärde	79 500 000	79 500 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 100 000</i>	<i>64 100 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 400 000</i>	<i>15 400 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Ej färdigställt solcellsprojekt	0	3 770 022
Vid årets slut	0	3 770 022

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar, andelar i Riksbyggen	233 000	233 000
Summa andra långfristiga fordringar	233 000	233 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	783	1 057
Kundfordringar	0	21 075
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	783	22 132

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	38 352	16 134
Summa övriga fordringar	38 352	16 134

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	130 052	127 874
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 072	690 228
Förutbetald elavgift	2 421	0
Förutbetald vattenavgift	72 102	72 187
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 296	79 296
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616 773	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	976 716	969 585

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	11 148	5 809
Transaktionskonto	3 936 875	7 328 040
Summa kassa och bank	3 948 023	7 333 849

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	47 512 400	48 502 815
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-955 812	-851 281
Långfristig skuld vid årets slut	46 556 588	47 651 534

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,35%	2019-12-18	2 567 116,00	-2 508 307,00	58 809,00	0,00
SWEDBANK	1,65%	2020-02-25	1 395 000,00	-1 350 000,00	45 000,00	0,00
SWEDBANK	1,07%	2020-12-28	0,00	2 508 307,00	39 206,00	2 469 101,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-03-01	2 542 499,00	0,00	40 000,00	2 502 499,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-03-01	3 821 432,00	0,00	40 000,00	3 781 432,00
SWEDBANK	1,65%	2022-01-11	3 158 116,00	0,00	101 876,00	3 056 240,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2022-10-30	3 189 070,00	0,00	98 124,00	3 090 946,00
SPARBANKEN	1,72%	2023-03-01	11 850 000,00	0,00	120 000,00	11 730 000,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-12-01	2 582 648,00	0,00	65 384,00	2 517 264,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-03-30	791 396,00	0,00	76 208,00	715 188,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-04-30	8 000 000,00	0,00	80 000,00	7 920 000,00
SPARBANKEN	1,19%	2025-02-01	0,00	1 350 000,00	30 000,00	1 320 000,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2025-07-30	3 185 538,00	0,00	95 808,00	3 089 730,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-07-30	5 420 000,00	0,00	100 000,00	5 320 000,00
Summa			48 502 815,00	0,00	990 415,00	47 512 400,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 955 812 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 955 tkr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	2 334 031	2 676 013
Summa leverantörsskulder	2 334 031	2 676 013

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	20 154	20 154
Summa skatteskulder	20 154	20 154

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	199 014	289 519
Skuld för moms	586	0
Skuld sociala avgifter och skatter	41 211	55 755
Summa övriga skulder	240 811	345 274

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 898	15 784
Upplupna räntekostnader	54 839	72 583
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	292 500	1 077 091
Upplupna elkostnader	32 808	48 472
Upplupna värmekostnader	37 110	37 038
Upplupna kostnader för renhållning	40 333	67 600
Upplupna revisionsarvoden	13 500	10 500
Upplupna styrelsearvoden	46 325	52 612
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 910
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	968 174	858 918
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500 017	2 251 508

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	55 062 700	55 062 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter


Köping 2020-10-28


Ort och datum


Seija Saarikoski Ohlsson


Ulf Sidebäck


Birgitta Nyholm


Per Forsström


Sinikka Rontti


Michelle Grundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-28


Denice Nyström

Auktoriserad Revisor
KPMG AB


Robert Pihlblad

Föreningsvald Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6, org. nr 778500-2317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 utvärderar, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

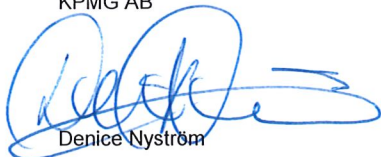
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2020-10-28

Köping 2020-10-28

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor



Robert Pihlblad

Föreningsvald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Köpingshus 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

