

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Köpingshus 9
Org nr: 778500-3059



ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 9

Tid **Onsdagen den 1 april kl.18.00**

Plats: **Föreningslokalen, Kihlmansg. 10.**

- 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, 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 Thommy Tarkkinen, Monica Björs och David Åkesson samt suppleant Emma Johansson.
- 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) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

RBF Köpingshus 9 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 9 000 kronor i återbäring samt 1 920 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Köpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. utfört underhåll samt högre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 314% till 367%.

I resultatet ingår avskrivningar med 230 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Skogsbrynet 9, i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 65 lägenheter, 1 tvättstugebyggnad, 1 garagebyggnad samt 60 parkeringsplatser uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastigheternas adress är Kihlmansgatan 6-8-10 i Köping.

Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	30	29	1	3	65

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
5	2	20	60

Total tomtarea 12 573 m²

Total bostadsarea 4 955 m²

Total lokalarea 336 m²

Årets taxeringsvärde 22 778 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 036 000 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 786 tkr och planerat underhåll för 809 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 179 kr/år/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 29 041 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 968 tkr (195 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 702 tkr (133 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av bottenstammar	2016	3 147
Belysning trapphus	2016	130
Renovering husgrund	2017	26
Byte värmemängdsmätare	2017	35
Byte cirkulationspump	2017	30
Renovering lägenhet	2017	28

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Tvättmaskin, torkskåp)	134 371
Underhåll garagelängor	664 212
Markytor	10 424

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte lägenhetsdörrar	2020	Startar v 12, 2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thommy Tarkkinen	Ordförande	2020
Monica Björs	Sekreterare	2020
David Åkesson	Vice ordförande	2020
Kjell Åke Andersson	Ledamot	2021
Tom Wahlstedt	Ledamot	2021
Stefan Karlsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Janne Björs	Suppleant	2021
Emma Johansson	Suppleant	2020
Henrik Bergehäger	Suppleant Riksbyggen	
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sittande styrelse		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

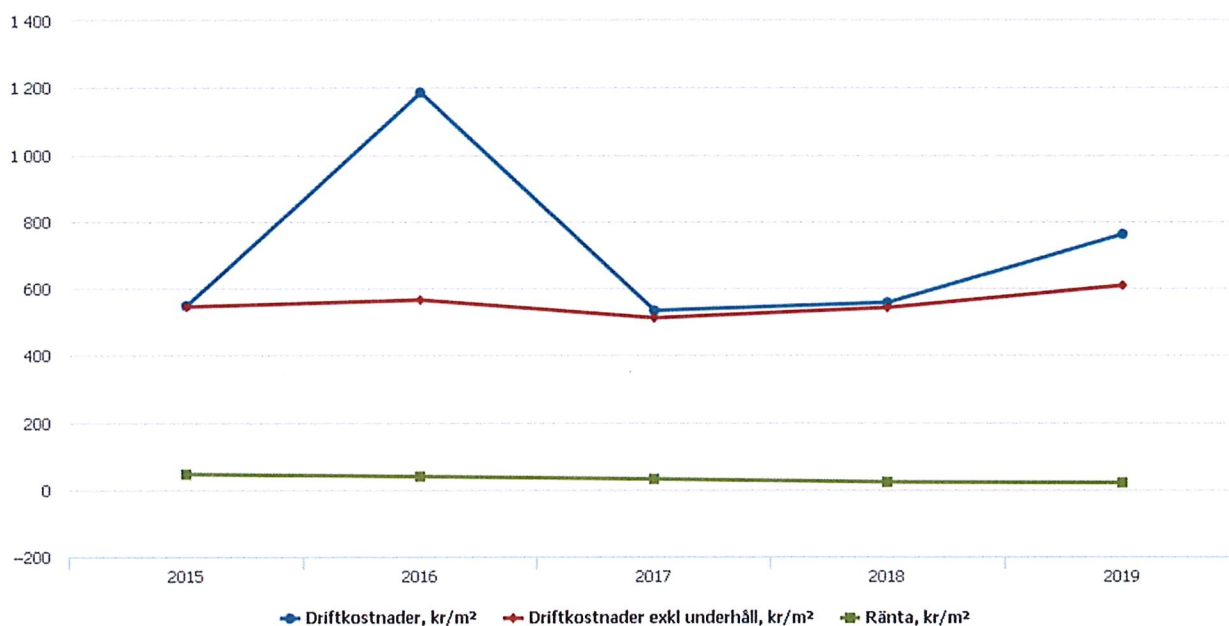
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 835	3 853	3 784	3 554	3 392
Resultat efter finansiella poster	-222	901	923	-2 704	387
Resultat exklusive avskrivningar	8	1 131	1 153	-2 474	617
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	133	133	133	133	133
Balansomslutning	8 773	9 058	8 764	8 298	10 030
Soliditet %	13	13	3	-8	20
Likviditet %	367	314	220	121	362
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	653	651	651	635	605
Driftkostnader, kr/m ²	761	557	533	1 185	548
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	608	542	511	565	545
Ränta, kr/m ²	20	22	31	39	46
Lån, kr/m ²	1 311	1 336	1 412	1 432	1 360



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 756	0	0	1 341 845	-1 156 144	900 899
Disposition enl. årsstämmobeslut					900 899	-900 899
Reservering underhållsfond				702 000	-702 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-809 006	809 006	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	758	224 242				
Årets resultat						-222 308
Vid årets slut	66 514	224 242	0	1 234 839	-148 239	-222 308

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-255 245
Årets resultat	-222 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-702 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	809 006
Summa	-370 547

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 370 547**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 834 834	3 853 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	696 452	655 853
Summa rörelseintäkter		4 531 286	4 509 309
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 025 102	-2 945 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 545	-211 656
Personalkostnader	Not 6	-108 899	-108 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-229 983	-229 983
Summa rörelsekostnader		-4 651 529	-3 496 063
Rörelseresultat		-120 243	1 013 245
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 920	1 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31	1 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-104 016	-115 526
Summa finansiella poster		-102 065	-112 346
Resultat efter finansiella poster		-222 308	900 899
Årets resultat		-222 308	900 899

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 760 101	5 990 084
Summa materiella anläggningstillgångar		5 760 101	5 990 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		5 780 101	6 010 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	791	44 020
Övriga fordringar	Not 14	43 823	44 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	338 576	303 701
Summa kortfristiga fordringar		383 190	391 764
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 610 150	2 655 993
Summa kassa och bank		2 610 150	2 655 993
Summa omsättningstillgångar		2 993 340	3 047 757
Summa tillgångar		8 773 441	9 057 841

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	290 756	65 756
Fond för yttre underhåll	1 234 839	1 341 845
Summa bundet eget kapital	1 525 595	1 407 601
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-148 239	-1 156 144
Årets resultat	-222 308	900 899
Summa fritt eget kapital	-370 547	-255 245
Summa eget kapital	1 155 048	1 152 356
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 803 776
Summa långfristiga skulder		6 803 776
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	132 288
Leverantörsskulder	Not 18	201 243
Övriga skulder	Not 19	8 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	472 502
Summa kortfristiga skulder		814 617
Summa eget kapital och skulder	8 773 441	9 057 841

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	42
Standardförbättringar	Linjär	15-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 233 718	3 227 460
Hyror, bostäder	346 052	371 288
Hyror, lokaler	12 868	2 868
Hyror, garage	60 000	59 750
Hyror, p-platser	43 380	43 740
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 666	-1 849
Rabatter	-405	0
Elavgifter	140 887	150 199
Summa nettoomsättning	3 834 834	3 853 456

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 000	123 500
Övriga ersättningar	13 408	17 282
Fakturerade kostnader	1 080	1 776
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	11
Övriga rörelseintäkter	346 356	513 284
Försäkringsersättningar	212 610	0
Summa övriga rörelseintäkter	696 452	655 853

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-809 006	-76 999
Reparationer	-785 848	-395 886
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 472	-73 252
Försäkringspremier	-94 625	-81 770
Kabel- och digital-TV	-201 736	-201 736
Återbäring från Riksbyggen	9 000	9 375
Obligatoriska besiktningar	-72 393	-44 126
Bevakningskostnader	-2 474	-5 089
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 195	0
Snö- och halkbekämpning	0	-41 252
Förbrukningsinventarier	-887	-1 234
Vatten	-388 582	-414 480
Fastighetsel	-240 836	-260 838
Uppvärmning	-858 381	-889 214
Sophantering och återvinning	-175 364	-160 495
Förvaltningsarvode drift	-328 304	-308 986
Summa driftkostnader	-4 025 102	-2 945 982

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-141 433	-129 993
Hyra inventarier & verktyg	-1 693	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-100 475	-30 102
Kreditupplysningar	-7 114	-8 468
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 093	-19 990
Kontorsmateriel	-2 975	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 200	-10 400
Bankkostnader	-1 633	-1 550
Övriga externa kostnader	-4 869	-278
Summa övriga externa kostnader	-287 545	-211 656

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-28 056	0
Styrelsearvoden	-50 848	-48 626
Sammanträdesarvoden	-4 559	-2 058
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-31 855
Pensionskostnader	-1 235	0
Sociala kostnader	-24 201	-25 903
Summa personalkostnader	-108 899	-108 442

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 029	-103 029
Avskrivningar tillkommande utgifter	-126 955	-126 955
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-229 983	-229 983

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 920	1 920
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 920	1 920

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	297
Övriga ränteintäkter	0	963
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31	1 260

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-104 006	-115 526
Övriga räntekostnader	-10	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-104 016	-115 526

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 920 301	5 920 301
Mark	503 300	503 300
Standardförbättringar	4 402 328	4 402 328
	10 825 929	10 825 929
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 825 929	10 825 929

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 761 322	-2 610 593
Standardförbättringar	-2 074 523	-1 995 268
	-4 835 845	-4 605 861
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-103 029	-103 029
Årets avskrivning standardförbättringar	-126 955	-126 955
	-229 984	-229 984
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 065 829	-4 835 845

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	5 760 101	5 990 084
Byggnader	3 215 601	3 318 629
Mark	503 300	503 300
Standardförbättringar	2 041 200	2 168 155

Taxeringsvärden

Bostäder	22 044 000	22 444 000
Lokaler	734 000	592 000
Totalt taxeringsvärde	22 778 000	23 036 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 691 000</i>	<i>18 070 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 087 000</i>	<i>4 966 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
40 st garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen Köping	20 000	20 000
Summa andra långfristiga fordringar	20 000	20 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	191	953
Kundfordringar	600	43 067
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	791	44 020

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	15 661	15 881
Skattekonto	28 162	28 162
Summa övriga fordringar	43 823	44 043

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 422	94 625
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 219	124 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 434	50 434
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 501	34 267
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338 576	303 701

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	3 917	0
Transaktionskonto	2 606 233	2 655 993
Summa kassa och bank	2 610 150	2 655 993

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 936 064	7 068 352
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-132 288	-132 288
Långfristig skuld vid årets slut	6 803 776	6 936 064

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,78%	2020-07-30	2 421 345,00	0,00	57 996,00	2 363 349,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-09-01	2 540 203,00	0,00	0,00	2 540 203,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-12-30	810 048,00	0,00	16 876,00	793 172,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-12-30	460 836,00	0,00	40 000,00	420 836,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2023-10-30	835 920,00	0,00	17 416,00	818 504,00
Summa			7 068 352,00	0,00	132 288,00	6 936 064,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 132 288 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 132 000 kr årligen

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	201 243	364 811
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	16 867
Summa leverantörsskulder	201 243	381 678

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 620	5 620
Clearing	2 964	0
Summa övriga skulder	8 584	5 620

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 300	15 925
Upplupna räntekostnader	4 916	5 598
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 385	0
Upplupna elkostnader	24 135	24 622
Upplupna värmekostnader	110 177	126 624
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 645
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	54 378	50 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 816	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 395	211 737
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472 502	449 835

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 657 000	10 657 000

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.

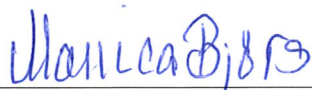
Styrelsens underskrifter

Köping 2020-03-04

Ort och datum



Tommy Tarkkinen



Monica Björs



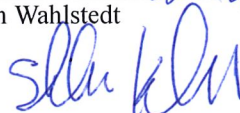
David Åkesson



Tom Wahlstedt

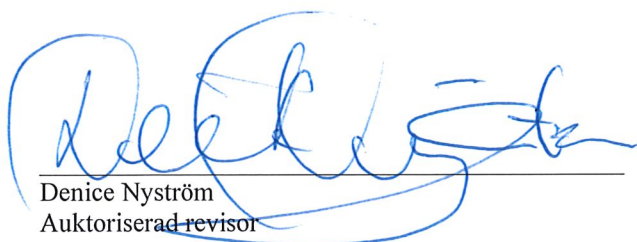


Kjell Åke Andersson



Stefan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-09



Denice Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Köpingshus 9, org. nr 778500-3059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Köpingshus 9 för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 9 för år 2019 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 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 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.

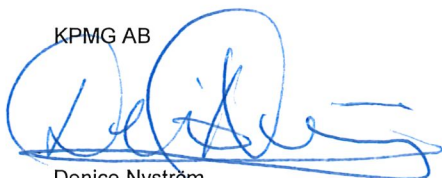
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 9 mars 2020

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Köpingshus 9 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

