

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Köpingshus 3
Org nr: 778500-2341



Medlemsvinst

RBF Köpingshus 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 700 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

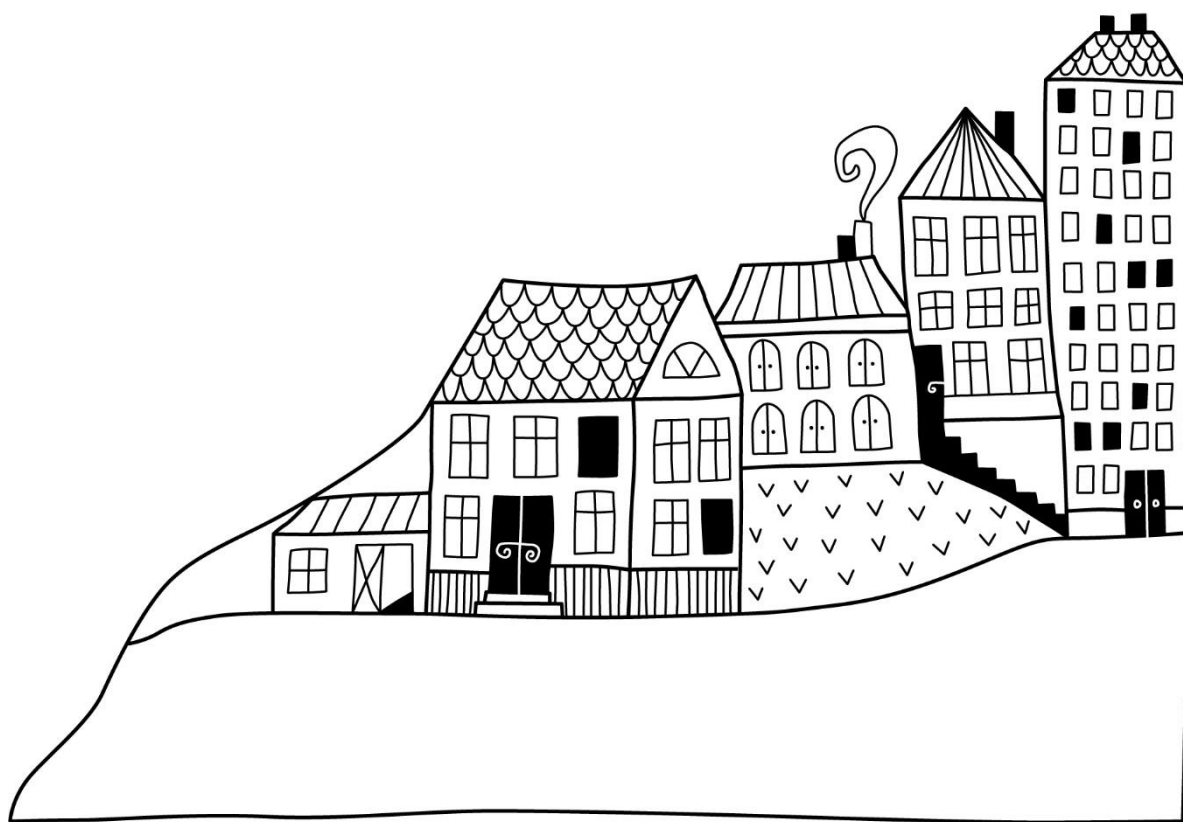
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningen har sitt säte i Köpings Kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av högre reparations- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 97%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 281% till 253 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 629 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenyxan 2 i Köpings kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 124 lägenheter, 3 lokaler samt parkeringsanläggning uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Torsgatan 21 A-D, 23 A-D, 25 A-D och 27 i Köping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	15	
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	72	
3 rum och kök	21	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	24	
Antal p-platser	108	



Total tomtarea	18 229 m ²
Total bostadsarea	6 771 m ²
Total lokalarea	243 m²

Årets taxeringsvärde	40 969 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 794 000 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 220 tkr och planerat underhåll för 433 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 62 209 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig (evig) kostnad på 2 074 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 275 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1995	
Balkonger	2003	
Ytskikt tvättstugor	2006	
Fönster	2007	
Elsammanslagning	2007	
Snålspolning	2015	
Byte cirkulationspumpar	2016	
Relining	2017	
Stamspolning	2017	
Fläkt och skorstensunderhåll	2019	
Belysning utomhus	2020	
Förrådsdörrar	2020	
Byte garageportar	2020	
Tvättmaskiner	2021	
Garageport	2021	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, trapphusbelysning	153 523
Installationer, elmätare	277 500
Markytor, dagvattenbrunn	57 953

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Åke Andersson	Ordförande	2026
Kari Edelsvärd	Vice ordförande	2026
Erik Einan	Ledamot	2025
Kenneth Bäckman	Ledamot	2026
Per Pettersson	Ledamot	2025
Lars Nydahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Whern	Suppleant	2025
Ingegerd Signal	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2025
Monica Vallgren	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Lindström	2025
Sirpa Bäckman	2025

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 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

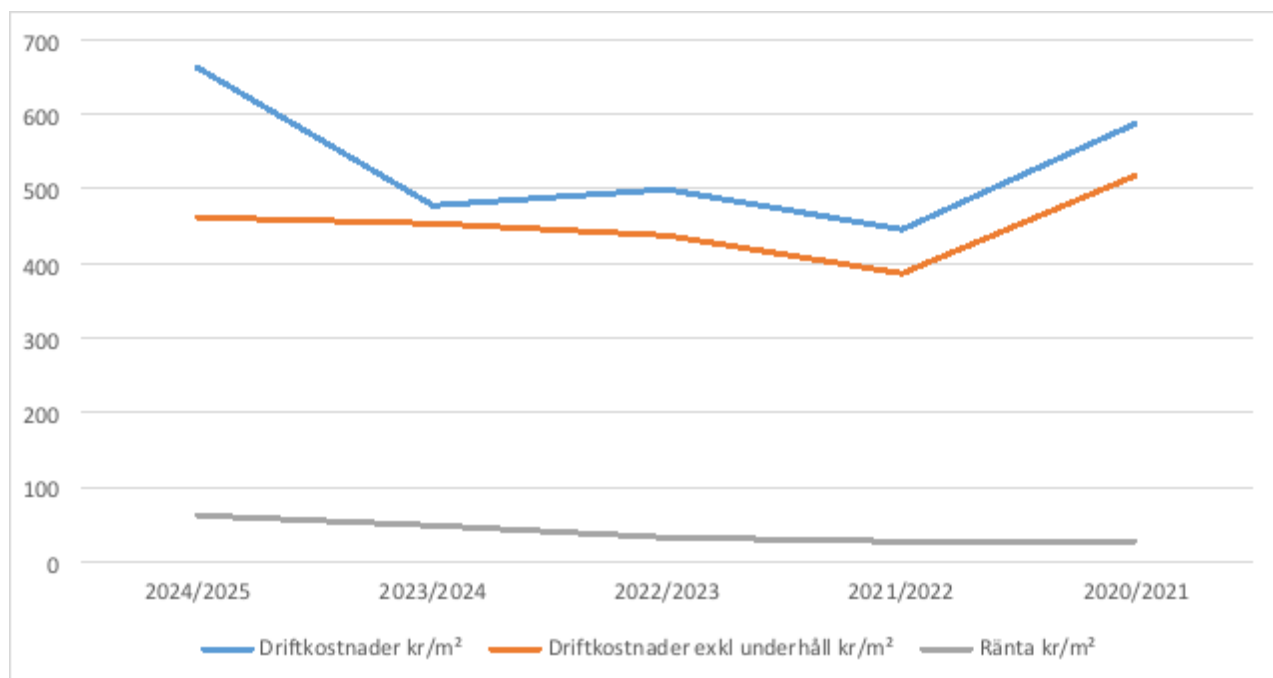
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 383	6 277	6 092	5 920	5 897
Resultat efter finansiella poster*	-54	289	103	335	353
Resultat exkl avskrivningar	629	968	782	1 014	1 032
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 272	-776	-996	-805	-787
Balansomslutning	13 376	13 973	13 830	14 408	14 434
Årets kassaflöde	-876	697	103	675	533
Soliditet %*	2	2	0	0	-3
Likviditet %	97	115	56	122	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	886	862	836	811	810
Driftkostnader kr/kvm	512	476	499	446	587
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	450	453	437	384	516
Energikostnad kr/kvm*	309	297	245	251	238
Underhållsfond kr/kvm	1 173	963	738	547	349
Sparande kr/kvm*	151	161	174	206	218
Ränta kr/kvm	61	49	31	26	27
Skuldsättning kr/kvm*	1 678	1 727	1 848	1 897	1 946
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 738	1 789	1 914	1 965	2 015
Räntekänslighet %*	2,0	2,1	2,3	2,4	2,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på ökade reparation och underhållskostnader. Styrelsen gör bedömningen att årets förlust påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden och har därför beslutat att höja årsavgiften med 7 % inför 2025. Styrelsen ser löpande över avgiftsnivån och bedömer om det finns behov av ytterligare höjning.

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	199 092	0	0	6 757 013	-6 908 996	288 651
Disposition enl. årsstämmobeslut					288 651	-288 651
Reservering underhållsfond				1 901 000	-1 901 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-433 476	433 476	
Årets resultat						-53 787
Vid årets slut	199 092	0	0	8 224 537	-8 087 869	-53 787

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 620 345
Årets resultat	-53 787
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 901 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	433 476
Summa	-8 141 656

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 141 656**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 383 171	6 277 014
Övriga rörelseintäkter	Not 3	927	55 731
Summa rörelseintäkter		6 384 098	6 332 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 590 808	−3 342 040
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 551 800	−1 470 896
Personalkostnader	Not 6	−201 851	−266 617
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−682 919	−678 949
Summa rörelsekostnader		−6 027 377	−5 758 502
Rörelseresultat		356 721	574 243
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	17 996
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 129	39 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−427 637	−343 175
Summa finansiella poster		−410 508	−285 592
Resultat efter finansiella poster		−53 787	288 651
Årets resultat		−53 787	288 651

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 550 270	8 249 823
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	436 360	466 982
Summa materiella anläggningstillgångar		8 986 630	8 716 805
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	12 500	12 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 500	12 500
Summa anläggningstillgångar		8 999 130	8 729 305
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	16 414	27 867
Övriga fordringar	Not 15	211 862	144 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	472 419	517 977
Summa kortfristiga fordringar		700 695	690 820
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 676 366	4 552 669
Summa kassa och bank		3 676 366	4 552 669
Summa omsättningstillgångar		4 377 061	5 243 489
Summa tillgångar		13 376 191	13 972 794

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 092	199 092
Fond för yttre underhåll		8 224 536	6 757 013
Summa bundet eget kapital		8 423 628	6 956 105
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 087 869	-6 908 996
Årets resultat		-53 787	288 651
Summa fritt eget kapital		-8 141 656	-6 620 345
Summa eget kapital		281 972	335 759
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 603 731	9 087 957
Summa långfristiga skulder		8 603 731	9 087 957
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 166 935	3 026 589
Leverantörsskulder	Not 19	468 041	637 898
Skatteskulder	Not 20	15 309	0
Övriga skulder	Not 21	81 469	156 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	758 734	727 907
Summa kortfristiga skulder		4 490 489	4 549 078
Summa eget kapital och skulder		13 376 191	13 972 794



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	356 721	574 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	682 919	678 949
Utdelningar		17 996
	1 039 640	1 271 188
Erhållen ränta	34 665	23 763
Erlagd ränta	-425 146	-328 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	649 159	966 109
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-27 411	-109 625
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-201 427	684 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	420 321	1 540 566
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-952 744	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-952 744	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-343 880	-843 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-343 880	-843 880
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-876 303	696 686
Likvida medel vid årets början	4 552 669	3 855 983
Likvida medel vid årets slut	3 676 366	4 552 669
Kassa och Bank BR	3 676 366	4 552 669



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	100
Sophus	Linjär	20
Standardförbättring badrum, kök och stammar	Linjär	40
Standardförbättring ytskikt tvättstugor	Linjär	25
Standardförbättring balkonger	Linjär	40
Standardförbättring fönster	Linjär	30
Standardförbättring elsammanslagning	Linjär	12
Installationer på egen fastighet, fläkt- och skorstensbyte	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 958 868	4 902 973
Hyror, lokaler	97 224	122 724
Hyror, garage	104 202	108 060
Hyror, p-platser	206 954	206 951
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 402	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 530	-4 656
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 070	-7 050
Rabatter	-13 020	-13 020
Bränsleavgifter, bostäder	865 059	779 796
Elavgifter	178 421	155 121
Övriga ersättningar	27 756	26 118
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5 291	-3
Summa nettoomsättning	6 383 171	6 277 014

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	927	55 731
Summa övriga rörelseintäkter	927	55 731

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-433 476	-163 231
Reparationer	-219 789	-144 612
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-128 290	-109 740
Försäkringspremier	-146 933	-138 107
Kabel- och digital-TV	-167 443	-167 292
Återbäring från Riksbyggen	4 700	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-48 750
Serviceavtal	-28 156	-16 603
Obligatoriska besiktningar	-1 294	-72 498
Bevakningskostnader	0	-3 004
Snö- och halkbekämpning	-35 689	-115 988
Förbrukningsinventarier	-57 444	-45 196
Fordons- och maskinkostnader	-422	-6 835
Vatten	-544 657	-474 032
Fastighetsel	-459 192	-448 862
Uppvärmning	-1 161 825	-1 161 087
Sophantering och återvinning	-180 639	-220 652
Förvaltningsarvode drift	-30 259	-7 150
Summa driftskostnader	-3 590 808	-3 342 040

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 396 145	-1 326 553
IT-kostnader	-1 500	-2 786
Arvode, yrkesrevisorer	-20 750	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-86 831	-23 390
Kreditupplysningar	-2 424	-6 455
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 595	-23 702
Representation	-852	-14 041
Kontorsmateriel	-6 500	-5 500
Telefon och porto	-150	-300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-83	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-10 000
Bankkostnader	-4 971	-4 664
Övriga externa kostnader	0	-31 006
Summa övriga externa kostnader	-1 551 800	-1 470 896

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-126 560	-163 968
Styrelsearvoden	-39 140	-38 001
Sammanträdesarvoden	-1 320	-13 680
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 010	-9 964
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	0
Pensionskostnader	-5 401	-6 998
Sociala kostnader	-25 019	-34 007
Summa personalkostnader	-201 851	-266 617

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-58 543	-58 543
Avskrivning Markanläggningar	-3 970	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-589 784	-589 784
Avskrivning Installationer	-30 622	-30 622
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-682 919	-678 949

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	17 996
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	17 996

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 856
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 814	33 639
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	87
Övriga ränteintäkter	2 236	3 004
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 129	39 587

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-427 423	-343 175
Övriga räntekostnader	-214	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-427 637	-343 175

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 484 894	4 484 894
Mark	285 825	285 825
Standardförbättringar	22 863 584	22 863 584
	27 634 303	27 634 303
Årets anskaffningar		
Markanläggning	952 744	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 587 047	27 634 303

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 112 967	-4 054 424
Standardförbättringar	-15 271 512	-14 681 728
	-19 384 479	-18 736 152

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-58 543	-58 543
Årets avskrivning standardförbättringar	-589 784	-589 784
Årets avskrivning markanläggningar	-3 970	0
	-652 297	-648 327

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 036 776	-19 384 479
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	313 384	371 927
Mark	285 825	285 825
Standardförbättringar	7 002 288	7 592 072
Markanläggningar	948 774	0

Taxeringsvärden		
Bostäder	40 200 000	32 600 000
Lokaler	769 000	1 194 000
Totalt taxeringsvärde	40 969 000	33 794 000
varav byggnader	31 374 000	26 737 000
varav mark	9 595 000	7 057 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	612 435	612 435
	612 435	612 435
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	612 435	612 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-145 453	-114 832
	-145 453	-114 832
Årets avskrivningar		
Installationer	-30 622	-30 622
	-30 622	-30 622
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-176 075	-145 453
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-176 075	-145 453
Restvärde enligt plan vid årets slut	436 360	466 982
Varav		
Installationer	436 360	466 982
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	12 500	12 500
Summa andra långfristiga fordringar	12 500	12 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-556	5 897
Kundfordringar	16 970	21 970
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	16 414	27 867

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	3 241
Skattekonto	157 483	141 735
Momsfordringar	54 379	0
Summa övriga fordringar	211 862	144 976

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	17 536
Förutbetalda försäkringspremier	74 346	72 587
Förutbetalt förvaltningsarvode	356 250	342 219
Förutbetald vattenavgift	0	43 812
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 823	41 823
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	472 419	517 977

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 050 165	1 017 815
Transaktionskonto	2 626 200	3 534 854
Summa kassa och bank	3 676 366	4 552 669

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	11 770 666	12 114 546
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-343 880	-343 880
Nästa års omförhandlingar av lånfristiga skulder till kreditinstitut	-2 823 055	- 2 682 709
Långfristig skuld vid årets slut	8 603 731	9 087 957

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-30	1 289 898,00	0,00	100 520,00	1 189 378,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2025-09-30	1 892 061,00	0,00	78 932,00	1 813 129,00
STADSHYPOTEK	4,53%	2026-10-30	6 160 714,00	0,00	75 264,00	6 085 450,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2027-07-30	1 027 210,00	0,00	11 912,00	1 015 298,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2027-09-30	1 744 663,00	0,00	77 252,00	1 667 411,00
Summa			12 114 546,00	0,00	343 880,00	11 770 666,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 343 880 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 768 159 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	416 282	604 065
Ej reskontraförda leverantörsskulder	51 759	33 833
Summa leverantörsskulder	468 041	637 898

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	15 309	0
Summa skatteskulder	15 309	0

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	81 209	81 209
Övriga skulder	-10 231	52 656
Skuld för moms	-2 806	-4 697
Skuld sociala avgifter och skatter	12 399	27 216
Clearing	898	300
Summa övriga skulder	81 469	156 684

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	11 742	16 500
Upplupna räntekostnader	40 247	37 756
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	104 440	2 911
Upplupna elkostnader	34 484	96 624
Upplupna vattenavgifter	20 000	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	39 140	56 410
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 183	15 564
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	501 498	484 142
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758 734	727 907

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	20 480 000	20 480 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Köping

Ort och datum

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

LA

Lars Åke Andersson

KB

Kenneth Bäckman

KE

Kari Edelsvärd

EE

Erik Einan

PP

Per Pettersson

LN

Lars Nydahl

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

TL

Theodor Lönnman
Revisor
BoRevision AB

*Monica
Vallgren*

Monica Vallgren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557558442603

Dokument

219103 Årsredovisning

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-09-30 10:03:20 CEST (+0200) av Vahan

Petrosjan (VP)

Färdigställt 2025-10-02 06:44:15 CEST (+0200)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)

Riksbyggen

vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Lars-Åke Andersson (LA)

BRF Köpingshus 3

larsakeandersson09@gmail.com

Signerade 2025-09-30 12:06:36 CEST (+0200)

Kari Edelsvård (KE)

BRF Köpingshus 3

kari Edelsvard@hotmail.com

Signerade 2025-09-30 10:11:29 CEST (+0200)

Erik Einan (EE)

BRF Köpingshus 3

erikeinan@hotmail.com

Signerade 2025-09-30 11:51:48 CEST (+0200)

Kenneth Bäckman (KB)

BRF Köpingshus 3

leifkenneth65@gmail.com

Signerade 2025-10-01 11:27:01 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557558442603

Per Pettersson (PP)
BRF Köpingshus 3
pellehem@hotmail.com

Signerade 2025-09-30 13:40:13 CEST (+0200)

Lars Nydahl (LN)
Riksbyggen
lars.nydahl@riksbyggen.se

Signerade 2025-09-30 10:06:56 CEST (+0200)

Monica Vallgren (MV)
BRF Köpingshus 3
monicavallgren123@gmail.com

Signerade 2025-10-01 16:15:04 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)
theodor.lonnman@borevision.se

Signerade 2025-10-02 06:44:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Till Revisorn i Riksbyggen Brf Köpingshus nr 3

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 30 juni 2025 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - upplysningar om väsentliga nya avtal eller väsentliga förändringar i befintliga avtal,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Köping den / 2025
Riksbyggen Brf Köpingshus nr 3

Lia

Styrelsens ordförande

Verification

Document ID 09222115557558603357

Document

Köpingshus 3 UT-brev 2025

Main document

1 page

Initiated on 2025-10-01 11:47:59 CEST (+0200) by Vahan Petrosjan (VP)

Finalised on 2025-10-01 14:13:30 CEST (+0200)

Initiator

Vahan Petrosjan (VP)

Riksbyggen

vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signatories

Lars-Åke Andersson (LA)

BRF Köpingshus 3

larsakeandersson09@gmail.com



Signed 2025-10-01 14:13:30 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Köpingshus nr 3, org.nr. 778500-2341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Köpingshus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Köpingshus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro den / 2025



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Monica Vallgren
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557558443384

Dokument

Köpingshus 3 RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-09-30 10:03:36 CEST (+0200) av Vahan

Petrosjan (VP)

Färdigställt 2025-10-02 06:46:14 CEST (+0200)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)

Riksbyggen

vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Monica Vallgren (MV)

BRF Köpingshus 3

monicavallgren123@gmail.com

Monica
Vallgren

Signerade 2025-09-30 10:09:13 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

theodor.lonnman@borevision.se

Theodor Lönnman

Signerade 2025-10-02 06:46:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 20,6 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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Köpingshus 3 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

