

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Köpingshus 3
Org nr: 7785002341



KALLELSE OCH DAGORDNING
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 3

Tid: **Måndag den 13 november 2023 kl. 18.00**

Plats: **Föreningslokalen**

- 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 ledamöter Per Pettersson och Wilhelm Romsäter.
I tur att avgå är suppleanter Agneta Whern och Lars Åke Andersson.
- 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.
 - Fråga om antagande av nya stadgar. Beslut 1 av 2
- t) Stämmans avslutande.

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 12 400 kronor i återbäring samt 250 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av ökade kostnader för drift.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 122% till 56%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 287% till 379%.

I resultatet ingår avskrivningar med 679 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 782 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 bostadsrättsstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
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 m ²
Årets taxeringsvärde	33 794 000 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 338 tkr och planerat underhåll för 439 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 56 171 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig (evig) kostnad på 1 679 tkr (243 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 253 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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, mangel	36 580
Installationer, relining	131 194
Huskropp utvändigt, taköversyn	271 216



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth Bäckman	Ordförande	2024
Kari Edelsvärd	Vice ordförande	2024
Per Pettersson	Ledamot	2023
Tommy Ekholm	Sekreterare	2024
Wilhelm Romsäter	Ledamot	2023
David Hosio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Whern	Suppleant	2023
Erik Einan	Suppleant	2024
Lars Åke Andersson	Suppleant	2023
Therése Stigevik	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisor	2023
Michael Franzén	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Lindström	2023
Monica Vallgren, sammankallande	2023
Sirpa Bäckman	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-10-01.

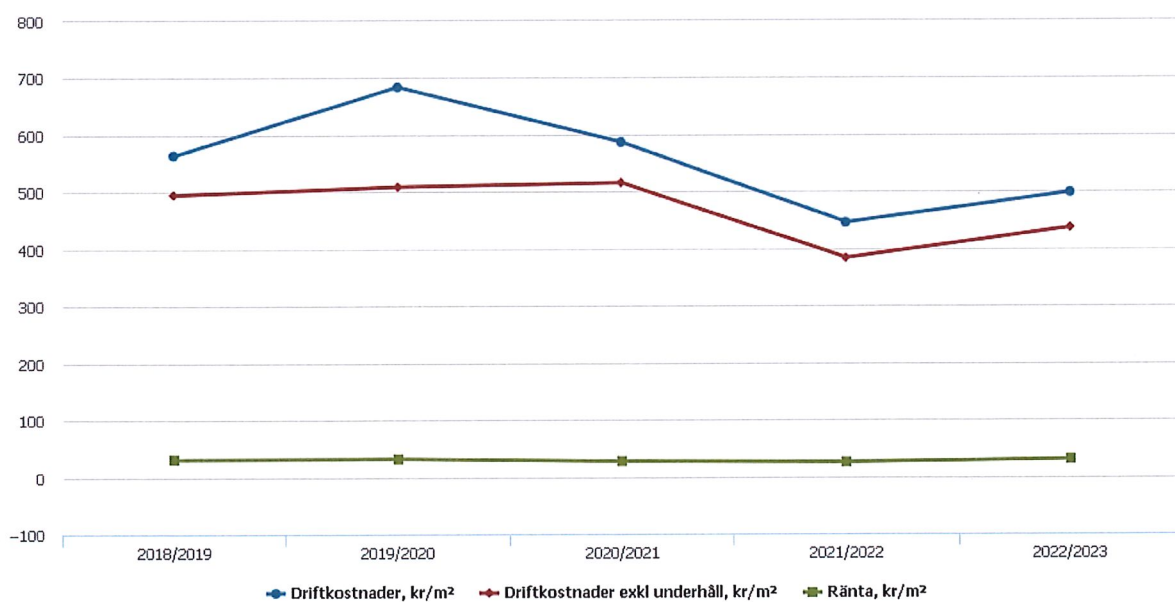
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 070	5 898	5 854	5 824	5 766
Resultat efter finansiella poster	103	335	353	-304	646
Resultat exklusive avskrivningar	782	1 014	1 032	450	1 406
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-996	-805	-787	-1 369	406
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	253	259	259	259	148
Balansomslutning	13 830	14 408	14 434	14 553	15 375
Soliditet %	0	0	-3	-5	-3
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	379	287	221	214	209
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	56	122	74		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	697	674	671	663	663
Driftkostnader, kr/m ²	499	446	587	684	564
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	437	384	516	509	495
Ränta, kr/m ²	31	26	28	32	31
Underhållsfond, kr/m ²	738	547	349	161	79
Lån, kr/m ²	1 848	1 897	1 946	2 023	2 153



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 092	3 837 233	-4 426 935	334 876
Disposition enl. årsstämmobeslut			334 876	-334 876
Reservering underhållsfond		1 778 000	-1 778 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-438 990	438 990	
Årets resultat				102 843
Vid årets slut	199 092	5 176 243	-5 431 069	102 843

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 092 060
Årets resultat	102 843
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 778 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	438 990
Summa	-5 328 227

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 328 227**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 069 899	5 897 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 192	27 152
Summa rörelseintäkter		6 097 091	5 925 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 502 801	-3 127 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 395 719	-1 373 880
Personalkostnader	Not 6	-246 733	-232 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-678 949	-678 949
Summa rörelsekostnader		-5 824 202	-5 412 508
Rörelseresultat		272 889	512 550
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 462	1 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 481	3 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-215 989	-182 304
Summa finansiella poster		-170 046	-177 675
Resultat efter finansiella poster		102 843	334 876
Årets resultat		102 843	334 876



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 898 150	9 546 478
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	497 603	528 225
Summa materiella anläggningstillgångar		9 395 754	10 074 703
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	12 500	12 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 500	12 500
Summa anläggningstillgångar		9 408 254	10 087 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-256	2 749
Övriga fordringar	Not 15	128 460	113 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	437 168	450 897
Summa kortfristiga fordringar		565 372	567 517
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 855 983	3 752 932
Summa kassa och bank		3 855 983	3 752 932
Summa omsättningstillgångar		4 421 355	4 320 449
Summa tillgångar		13 829 609	14 407 651



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	199 092	199 092	
Fond för yttre underhåll	5 176 244	3 837 233	
Summa bundet eget kapital	5 375 336	4 036 325	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 431 070	-4 426 935	
Årets resultat	102 843	334 876	
Summa fritt eget kapital	-5 328 227	-4 092 060	
Summa eget kapital	47 109	-55 734	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 878 568	10 908 501
Summa långfristiga skulder		5 878 568	10 908 501
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 079 858	2 393 805
Leverantörsskulder	Not 19	68 978	397 258
Övriga skulder	Not 20	99 815	96 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	655 281	666 910
Summa kortfristiga skulder		7 903 932	3 554 884
Summa eget kapital och skulder		13 829 609	14 407 651



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 719 743	4 563 132
Hyror, bostäder	0	1 050
Hyror, lokaler	119 640	116 644
Hyror, garage	108 060	108 060
Hyror, p-platser	206 904	206 028
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-206
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 732	-4 656
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 900	-7 200
Rabatter	-13 020	-13 020
Bränsleavgifter, bostäder	778 788	767 784
Elavgifter	162 416	160 290
Summa nettoomsättning	6 069 899	5 897 906

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	21 763	21 968
Återvunna fordringar	3 179	0
Övriga rörelseintäkter	2 250	5 184
Summa övriga rörelseintäkter	27 192	27 152

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-438 990	-432 232
Reparationer	-338 317	-209 548
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 740	-109 740
Försäkringspremier	-123 082	-107 987
Kabel- och digital-TV	-167 292	-167 292
Återbäring från Riksbyggen	12 400	15 700
Obligatoriska besiktningar	-238 091	0
Bevakningskostnader	-3 022	-4 313
Snö- och halkbekämpning	-72 089	-63 026
Förbrukningsinventarier	-52 756	-43 094
Fordons- och maskinkostnader	-435	-6 067
Vatten	-413 149	-432 877
Fastighetsel	-290 911	-356 461
Uppvärmning	-1 011 649	-973 933
Sophantering och återvinning	-249 952	-234 137
Förvaltningsarvode drift	-5 726	-2 656
Summa driftskostnader	-3 502 801	-3 127 662



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 286 838	-1 274 112
IT-kostnader	-6 389	-1 800
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-34 541	-30 995
Kreditupplysningar	-5 280	-11 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 880	-22 260
Representation	-3 348	0
Kontorsmateriel	-5 795	-7 025
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 718	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 920	-10 000
Bankkostnader	-3 011	-2 588
Övriga externa kostnader	0	-350
Summa övriga externa kostnader	-1 395 719	-1 373 880

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-159 712	-158 592
Styrelsearvoden	-36 894	-35 821
Sammanträdesarvoden	-9 124	-7 348
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 771	-5 700
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	0
Pensionskostnader	-6 816	-6 768
Sociala kostnader	-24 016	-17 788
Summa personalkostnader	-246 733	-232 017

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-58 543	-58 543
Avskrivningar tillkommande utgifter	-589 784	-589 784
Avskrivning Installationer	-30 622	-30 622
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-678 949	-678 949

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	18 212	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	250	1 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 462	1 200



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	24 396	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 712	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	295	3 429
Övriga ränteintäkter	1 077	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 481	3 429

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-215 989	-182 285
Övriga finansiella kostnader	0	-19
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-215 989	-182 304

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 634 303	27 634 303

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 995 881	-3 937 338
Standardförbättringar	-14 091 944	-13 502 160
	-18 087 825	-17 439 498

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-58 543	-58 543
Årets avskrivning standardförbättringar	-589 784	-589 784
	-648 327	-648 327

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 736 152	-18 087 825
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	430 470	489 013
Mark	285 825	285 825
Standardförbättringar	8 181 856	8 771 640

Taxeringsvärden

Bostäder	32 600 000	32 600 000
Lokaler	1 194 000	1 194 000



Totalt taxeringsvärde	33 794 000	33 794 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 737 000</i>	<i>26 737 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 057 000</i>	<i>7 057 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Installationer	612 435	612 435
	612 435	612 435
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	612 435	612 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-84 210	-53 588
	-84 210	-53 588
Årets avskrivningar		
Installationer	-30 622	-30 622
	-30 622	-30 622
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-114 832	-84 210
	-114 832	-84 210
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-114 832	-84 210
Restvärde enligt plan vid årets slut	497 603	528 225
Varav		
Installationer	497 603	528 225

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar	12 500	12 500
Summa andra långfristiga fordringar	12 500	12 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-256	428
Kundfordringar	0	2 321
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-256	2 749

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	3 241	3 241
Skattekonto	125 219	110 630
Summa övriga fordringar	128 460	113 871

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 712	0
Förutbetalda försäkringspremier	65 521	57 561
Förutbetalt förvaltningsarvode	328 111	315 306
Förutbetald vattenavgift	0	36 207
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 823	41 823
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	437 168	450 897

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 000 000	0
Transaktionskonto	2 855 983	3 752 932
Summa kassa och bank	3 855 983	3 752 932

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	12 958 426	13 302 306
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-343 880	-343 880
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 735 978	-2 049 925
Långfristig skuld vid årets slut	5 878 568	10 908 501

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-10-30	6 811 242,00	0,00	75 264,00	6 735 978,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-07-30	1 051 034,00	0,00	11 912,00	1 039 122,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-09-30	1 899 167,00	0,00	77 252,00	1 821 915,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-30	1 490 938,00	0,00	100 520,00	1 390 418,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2025-09-30	2 049 925,00	0,00	78 932,00	1 970 993,00
Summa			13 302 306,00	0,00	343 880,00	12 958 426,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 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 6 222 448 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	39 001	397 258
Ej reskontraförda leverantörsskulder	29 977	0
Summa leverantörsskulder	68 978	397 258

Not 20 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	81 209	82 366
Skuld för moms	-1 206	-2 432
Skuld sociala avgifter och skatter	19 812	16 977
Summa övriga skulder	99 815	96 911

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	18 000	16 335
Upplupna räntekostnader	23 422	15 260
Upplupna elkostnader	25 614	24 880
Upplupna värmekostnader	0	25 714
Upplupna kostnader för renhållning	14 467	13 560
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	54 766	54 451
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 576	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	503 436	503 710
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	655 281	666 910

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	20 480 000	20 480 000

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

2023-09-21

Ort och datum



Kenneth Bäckman



Per Pettersson



David Hosio



Kari Edelsvärd



Wilhelm Romsäter



Tommy Ekholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 2023-10-03



Theodor Lönnman
Revisor
BoRevision AB



Michael Franzén
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557501044216

Dokument

Årsredovisning 219103 220630 rev
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2023-09-21 08:35:52 CEST (+0200) av Therése
Stigevik (TS)
Färdigställt 2023-10-03 07:38:33 CEST (+0200)

Initierare

Therése Stigevik (TS)
Riksbyggen
therese.stigevik@riksbyggen.se

Signatories

Kenneth Bäckman (KB)
Brf Köpingshus 3
leifkenneth65@gmail.com



KB Bäckman

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH BÄCKMAN"
Signerade 2023-09-21 12:27:13 CEST (+0200)

Kari Edelsvärd (KE)
Brf Köpingshus 3
kari Edelsvard@hotmail.com



Kari Edelsvärd

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kari
Synnöve Edelsvärd"
Signerade 2023-09-21 13:16:49 CEST (+0200)

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



Per Pettersson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
PETTERSSON"

Tommy Ekholm (TE)
Brf Köpingshus 3
larsek65@hotmail.com



Tommy Ekholm

Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557501044216

<p><i>Signerade 2023-09-21 10:40:56 CEST (+0200)</i></p>	<p>"TOMMY EKHOLM" <i>Signerade 2023-09-21 16:37:54 CEST (+0200)</i></p>
<p>Wilhelm Romsäter (WR) Brf Köpingshus 3 <i>romsater.w@gmail.com</i></p> <p></p> <hr/> <p><i>Wilhelm Romsäter</i></p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WILHELM ROMSÄTER"</i> <i>Signerade 2023-09-21 14:58:11 CEST (+0200)</i></p>	<p>David Hosio (DH) Brf Köpingshus 3 <i>david.hosio@riksbyggen.se</i></p> <p></p> <hr/> <p><i>David Hosio</i></p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID HOSIO"</i> <i>Signerade 2023-09-21 09:02:36 CEST (+0200)</i></p>
<p>Michael Franzén (MF) Brf Köpingshus 3 <i>mickfranz68@gmail.com</i></p> <p></p> <hr/> <p><i>Michael Franzén</i></p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL FRANZÉN"</i> <i>Signerade 2023-09-21 18:04:03 CEST (+0200)</i></p>	<p>Theodor Lönnman (TL) BoRevision AB <i>theodor.lonnman@borevision.se</i></p> <p></p> <hr/> <p><i>Theodor Lönnman</i></p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Theodor Oskar Lönnman"</i> <i>Signerade 2023-10-03 07:38:33 CEST (+0200)</i></p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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



Verifikat

Transaktion 09222115557501044216

på: <https://scribe.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Köpingshus nr 3 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 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 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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. 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 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 Riksbyggens Brf Köpingshus nr 3 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionssed 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 överträdelse 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 / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Michael Franzén
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557501042210

Dokument

Köpingshus 3 Revisionsberättelse 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-09-20 14:17:14 CEST (+0200) av *Therése Stigevik (TS)*

Färdigställt 2023-10-03 07:39:15 CEST (+0200)

Initierare

Therése Stigevik (TS)

Riksbyggen

therese.stigevik@riksbyggen.se

Signatories

Michael Franzén (MF)

Brf Köpingshus 3

mickfranz68@gmail.com

Signerade 2023-09-21 10:10:00 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

theodor.lonnman@borevision.se

Signerade 2023-10-03 07:39:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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, arvas 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, fastighetservice 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 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 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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

