

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Köpingshus 9  
Org nr: 7785003059



## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 9

Tid **tisdagen den 21 maj 2024 kl.18.00-19.00**

Plats: **Föreningslokalen, Kihlmansgatan 10**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

## Medlemsvinst

RBF Köpingshus 9 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. 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 9 700 kronor i återbäring samt 400 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 6 885 520 kr. Föreningen har sitt säte i Köpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 54% till 88%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 358% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 230 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 603 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	30
3 rum och kök	29
4 rum och kök	1
5 rum och kök	3



**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	7	5 st hyresrätter och 2 st lokaler
Antal garage	20	
Antal p-platser	60	

Total tomtarea 12 573 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 955 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 336 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 28 485 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 485 000 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 2 032 tkr och planerat underhåll för 173 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 236 kr/år/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 39 170 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 306 tkr (263 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 303 tkr (263 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Byte av bottenstammar	2016	3 147
Belysning trapphus	2016	130
Renovering husgrund	2017	26
Byte värmemängdsmätare	2017	35
Byte cirkulationspump	2017	30
Renovering lägenhet	2017	28
Underhåll garagelängor	2019	664
Byte lägenhetsdörrar	2020	1 059
Underhåll utemiljö	2020	2 010
Undercentral	2021	648
Fasadrenovering	2021	292
Golvbrunnar	2022	166
Värmeinjustering	2022	678
Fasadrenovering	2022	301

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ledarmatur samt stambyten	112 316
Markytor, infartsbom	61 083



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Thommy Tarkkinen	Ordförande	2024
Ari Hämäläinen	Sekreterare	2025
David Åkesson	Vice ordförande	2024
Tom Wahlstedt	Ledamot	2025
Kjell Andersson	Ledamot	2025, Avgått under året
David Hosio	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andreas Palo	Suppleant	2025
Calaweez Ali	Suppleant	2024
David Denaj	Suppleant	2025
Camilla Bryniarski	Suppleant	2025, avgått under året
Therése Stigevik	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2024
Christer Pettersson	Föreningsvald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Liisa Lajala, sammankallande	2024
Paula Wahlstedt	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada på Kihlmansgatan 10 som nu är åtgärdad.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 769 kr/m<sup>2</sup>/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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

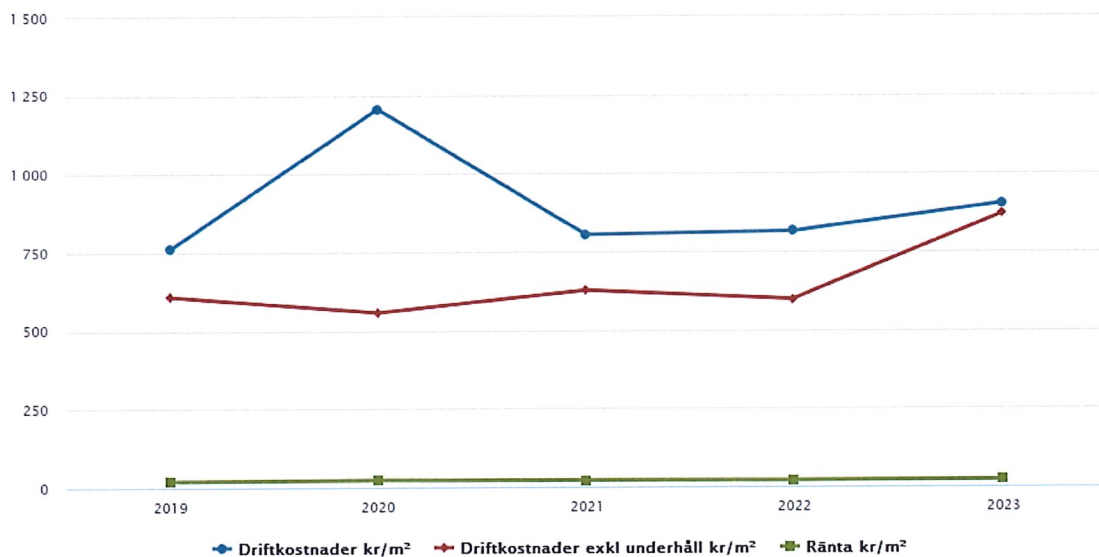




## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 533 334	4 151 405	3 922 952	3 835 682	3 834 834
Resultat efter finansiella poster	373 436	-529 942	-427 512	-2 748 497	-222 308
Resultat exkl avskrivningar	603 420	-299 959	-197 529	-2 518 514	7 676
Balansomslutning	8 053 962	7 553 486	8 342 855	9 060 969	8 773 441
Soliditet %	-27	-34	-24	-18	13
Likviditet %	88	54	237	81	370
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	63	74	81	82	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	825	750	727	709	705
Driftkostnader kr/kvm	904	815	805	1 207	761
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	871	598	627	558	608
Energikostnad kr/kvm	316	298	314	294	281
Reservering till underhållsfond kr/kvm	246	195	195	133	133
Sparande kr/kvm	227	191	140	173	154
Ränta kr/kvm	22	20	21	24	20
Skuldsättning kr/kvm	1 744	1 781	1 817	1 849	1 311
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 863	1 902	1 940	1 974	1 400
Räntekänslighet %	2,2	2,5	2,7	2,8	2,0



## 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 utranteringar 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## 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	66 514	224 242	0	0	-2 311 717	-529 942
Disposition enl. årsstämmobeslut					-529 942	529 942
Reservering underhållsfond				1 303 000	-1 303 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-173 400	173 400	
Årets resultat						373 436
Vid årets slut	66 514	224 242	0	1 129 600	-3 971 259	373 436

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 841 659
Årets resultat	373 436
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 303 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 400
<b>Summa</b>	<b>-3 597 823</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 597 823

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 533 334	4 151 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 973 040	909 873
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 506 374</b>	<b>5 061 278</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 782 031	-4 311 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-926 068	-880 958
Personalkostnader	Not 6	-81 712	-86 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-229 983	-229 983
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 019 794</b>	<b>-5 509 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>486 580</b>	<b>-447 948</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	400	1 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 383	21 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-116 927	-105 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 144</b>	<b>-81 994</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>373 436</b>	<b>-529 942</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>373 436</b>	<b>-529 942</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	4 840 168	5 070 151
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 840 168</b>	<b>5 070 151</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	20 000	20 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 860 168</b>	<b>5 090 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	16 222	7 487
Övriga fordringar	Not 14	28 841	28 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	408 517	384 442
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>453 580</b>	<b>420 145</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 740 214	2 043 189
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 740 214</b>	<b>2 043 189</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 193 795</b>	<b>2 463 335</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 053 962</b>	<b>7 553 486</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	290 756	290 756	
Fond för yttre underhåll	1 129 600	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 420 356</b>	<b>290 756</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 971 260	-2 311 717	
Årets resultat	373 436	-529 942	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 597 823</b>	<b>-2 841 659</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-2 177 467</b>	<b>-2 550 903</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 591 921	5 553 497
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 591 921</b>	<b>5 553 497</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 637 832	3 871 448
Leverantörsskulder	Not 18	431 089	191 804
Skatteskulder	Not 19	1 439	1 439
Övriga skulder	Not 20	3 359	3 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	565 788	482 425
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 639 508</b>	<b>4 550 892</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 053 962</b>	<b>7 553 486</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	373 436	-529 942
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	229 983	229 983
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>603 420</b>	<b>-299 959</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 435	-9 174
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	322 232	-71 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>892 217</b>	<b>-380 869</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-195 192	-187 692
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-195 192</b>	<b>-187 692</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>697 025</b>	<b>-568 561</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 043 189</b>	<b>2 611 750</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 740 214</b>	<b>2 043 189</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Standardförbättringar	Linjär	15-50
Miljöhus	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.





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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 810 264	3 463 896
Hyror, bostäder	320 116	320 516
Hyror, lokaler	2 868	2 868
Hyror, garage	60 000	60 000
Hyror, p-platser	43 290	43 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-210	-396
Elavgifter	105 006	134 821
Kabel-tv-avgifter	192 000	126 750
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 533 334</b>	<b>4 151 405</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 785	12 789
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Återvunna fordringar	3 948	60
Övriga rörelseintäkter	510 838	504 019
Försäkringsersättningar	1 451 473	392 468
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 973 040</b>	<b>909 873</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-173 400	-1 145 999
Reparationer	-2 032 174	-827 401
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 572	-90 572
Försäkringspremier	-126 685	-112 997
Kabel- och digital-TV	-203 838	-204 313
Återbäring från Riksbyggen	9 700	11 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 624	0
Obligatoriska besiktningar	-869	0
Bevakningskostnader	0	-5 049
Snö- och halkbekämpning	-205 885	-169 974
Förbrukningsinventarier	-57 656	-3 053
Vatten	-423 870	-418 344
Fastighetsel	-206 805	-243 699
Uppvärmning	-1 043 304	-913 764
Sophantering och återvinning	-213 595	-183 426
Förvaltningsarvode drift	-7 456	-4 446
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 782 031</b>	<b>-4 311 535</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-840 802	-799 135
IT-kostnader	-525	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-14 325
Övriga förvaltningskostnader	-35 438	-41 118
Kreditupplysningar	-2 457	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 991	-12 292
Representation	-9 751	0
Kontorsmateriel	-5 904	-4 875
Medlems- och föreningsavgifter	-5 360	-5 360
Bankkostnader	-3 091	-3 853
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-926 068</b>	<b>-880 958</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 006	-57 134
Sammanträdesarvoden	-3 860	-8 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 266	-2 200
Sociala kostnader	-17 580	-19 166
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-81 712</b>	<b>-86 750</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 029	-103 029
Avskrivningar tillkommande utgifter	-126 955	-126 955
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-229 983</b>	<b>-229 983</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	400	1 920
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>400</b>	<b>1 920</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 494	14 703
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 264	7 058
Övriga ränteintäkter	625	54
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 383</b>	<b>21 815</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-116 538	-105 729
Övriga räntekostnader	-389	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-116 927</b>	<b>-105 729</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 920 301	5 920 301
Mark	503 300	503 300
Standardförbättringar	4 402 328	4 402 328
	<b>10 825 929</b>	<b>10 825 929</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 825 929</b>	<b>10 825 929</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-3 173 436	-3 070 407
Standardförbättringar	-2 582 342	-2 455 387
	<b>-5 755 778</b>	<b>-5 525 794</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-103 029	-103 029
Årets avskrivning standardförbättringar	-126 955	-126 955
	<b>-229 984</b>	<b>-229 984</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-5 985 762**      **-5 755 778****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 840 167**      **5 070 151****Varav**

Byggnader	2 803 486	2 906 515
Mark	503 300	503 300
Standardförbättringar	1 533 381	1 660 336

**Taxeringsvärden**

Bostäder	27 754 000	27 754 000
Lokaler	731 000	731 000

**Totalt taxeringsvärde****28 485 000**      **28 485 000***varav byggnader*

23 088 000      23 088 000

*varav mark*

5 397 000      5 397 000



**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	20 000	20 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	16 222	7 487
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>16 222</b>	<b>7 487</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	28 841	28 216
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>28 841</b>	<b>28 216</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	151 047	126 685
Förutbetalt förvaltningsarvode	206 117	206 929
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 353	50 828
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>408 517</b>	<b>384 442</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	20 717	20 717
Transaktionskonto	2 719 498	2 022 473
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 740 214</b>	<b>2 043 189</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 229 753	9 424 945
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-154 788	-187 692
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 483 044	-3 683 756
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 591 921</b>	<b>5 553 497</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-09-01	2 508 448,00	0,00	25 404,00	2 483 044,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-07-30	2 189 361,00	0,00	57 996,00	2 131 365,00
STADSHYPOTEK	4,53%	2026-10-30	766 256,00	0,00	17 416,00	748 840,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2026-12-30	300 836,00	0,00	40 000,00	260 836,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2026-12-30	742 544,00	0,00	16 876,00	725 668,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2027-12-30	2 917 500,00	0,00	37 500,00	2 880 000,00
<b>Summa</b>			<b>9 424 945,00</b>	<b>0,00</b>	<b>195 192,00</b>	<b>9 229 753,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 483 044 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	76 282	50 828
Ej reskontraförda leverantörsskulder	354 807	140 976
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>431 089</b>	<b>191 804</b>

## Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 439	1 439
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 439</b>	<b>1 439</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 620	5 620
Skuld för moms	-2 216	-1 844
Clearing	-45	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 359</b>	<b>3 776</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 400	18 300
Upplupna räntekostnader	7 801	8 745
Upplupna driftskostnader	121 077	12 245
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 479	0
Upplupna elkostnader	24 281	43 939
Upplupna kostnader för renhållning	4 844	4 836
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	55 562	55 562
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 344	327 798
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>565 788</b>	<b>482 425</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 657 000	10 657 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Tommy Tarkkinen



Ari Hämläinen



David Åkesson



Tom Wahlstedt



David Hosio

Vår revisionsberättelse har lämnats



Theodor Lönnman  
BoRevision AB



Christer Petterson  
Förtroendevald revisor







# Verifikat

Transaktion 09222115557514307509

## Dokument

Årsredovisning 2023 219109 rev

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2024-04-03 08:34:39 CEST (+0200) av Therése

Stigevik (TS)

Färdigställt 2024-04-08 13:54:47 CEST (+0200)

## Initierare

Therése Stigevik (TS)

Riksbyggen

therese.stigevik@riksbyggen.se

## Signerare

Thommy Tarkkinen (TT)

Brf Köpingshus nr 9

thommy\_tarkkinen@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink that reads 'Thommy Tarkkinen'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THOMMY TARKKINEN"

Signerade 2024-04-03 12:59:52 CEST (+0200)

David Hosio (DH)

Riksbyggen

david.hosio@riksbyggen.se



A handwritten signature in blue ink that reads 'David Hosio'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DAVID HOSIO"

Signerade 2024-04-03 09:01:09 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514307509

<p>Ari Hämäläinen (AH) Brf Köpingshus nr 9 ari@koping.net</p>  <hr/>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARI HÄMÄLÄINEN" Signerade 2024-04-04 08:05:20 CEST (+0200)</p>	<p>Tom Wahlstedt (TW) Brf Köpingshus nr 9 btwahlstedt@hotmail.com</p>  <hr/>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM WAHLSTEDT" Signerade 2024-04-03 10:07:46 CEST (+0200)</p>
<p>David Åkesson (DÅ) Brf Köpingshus nr 9 mayaochdavid@hotmail.com</p>  <hr/>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID ÅKESSON" Signerade 2024-04-03 16:30:37 CEST (+0200)</p>	<p>Christer Pettersson (CP) Brf Köpingshus nr 9 christer.pettersson@hasta.se</p>  <hr/>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO CHRISTER PETERSSON" Signerade 2024-04-04 10:49:27 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557514307509

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

*theodor.lonnman@borevision.se*



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'TL'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl*

*Theodor Oskar Lönnman"*

*Signerade 2024-04-08 13:54:47 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>



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Köpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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. Revisorerans 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 Riksborgen Brf Köpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 / 2024

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Christer Pettersson  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557514308592

## Dokument

### Brf Köpingshus 9 RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-04 08:09:56 CEST (+0200) av Therése

Stigevik (TS)

Färdigställt 2024-04-08 13:55:58 CEST (+0200)

## Initierare

### Therése Stigevik (TS)

Riksbyggen

therese.stigevik@riksbyggen.se

## Signerare

### Christer Pettersson (CP)

Brf Köpingshus nr 9

christer.pettersson@hasta.se



*Christer Pettersson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO  
CHRISTER PETTERSSON"

Signerade 2024-04-04 10:50:19 CEST (+0200)

### Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

theodor.lonnman@borevision.se



*Theodor Lönnman*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Theodor Oskar Lönnman"

Signerade 2024-04-08 13:55:58 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 innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Köpingshus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Köpingshus 9 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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](http://www.riksbyggen.se)

