

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Köpingshus 4
Org nr: 778500-2309



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Till föreningsstämma RBF Köpingshus 4

Tid: Måndagen den 25 November

Plats: Folkets Hus, lokal Rubinen

Dagordning: Enligt stadgarna § 59 A - T

Inga motioner inkomna

Vid ev frågor ang Resultat- eller Balansräkningen hänvisar vi till att ni mailar era frågor till vår ekonom Vahan.Petrosjan@riksbyggen.se för svar.

Årsredovisningen finns tillgänglig på Mitt Riksbyggen
Hör av er till någon i styrelsen om ni vill ha hjälp och få den utskriven

Välkomna!
Styrelsen Köpingshus 4

Medlemsvinst

RBF Köpingshus 4 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 2 200 kronor i återbäring.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 4 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 har sitt säte i Köpings kommun.

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 högre drifts- och räntekostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 175 % till 172 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 728 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 807 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Leif 1, 13 och 14 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 227 lägenheter samt parkeringsanläggning uppförda. Byggnaden Leif 1 är uppförd 1949-1950 och byggnaderna Leif 13 och 14 är uppförda 1957-1959.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	90	99	22

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
10	56	158



Total tomtarea	29 548 m ²
Total bostadsarea	14 838 m ²
Total lokalarea	1 612 m ²
varav uthyrningsbar yta	164 m ²

Årets taxeringsvärde	78 754 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 754 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar AB/SCT
Hissbesiktning	Kone Hissar AB/SCT

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 486 tkr och planerat underhåll för 1 198 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Rekommenderad avsättning uppgår till 913 tkr (56 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 913 tkr (56 kr/m²). Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; byte belysning, ramper till källartrappor, torktumlare	160 095
Installationer; stamspolning, cylindrar	387 109
Huskropp utvändigt; målning, taköversyn	510 513
Markytor; asfaltering, lyktstolpar	140 202

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Bergqvist	Ordförande	2024
Joakim Carlström	Sekreterare	2025
Emil Karpf	Vice Ordförande	2024
Staffan Franson	Ledamot	2025
Lars Nydahl	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Ågren	Suppleant	2024
Anna-Lena Österback	Suppleant	2025
Jenny Larsson	Suppleant	2025
Ulf Hörling	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag	2024
Marianne Bolinder	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ove Bergqvist	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jonas Kautto (sammankallande)	2024	
Ulf Persson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsprincipen K2 till K3. Bokslutet per 2024-06-30 är upprättat enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 280 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 279 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att lämna årsavgiften oförändrad.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

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

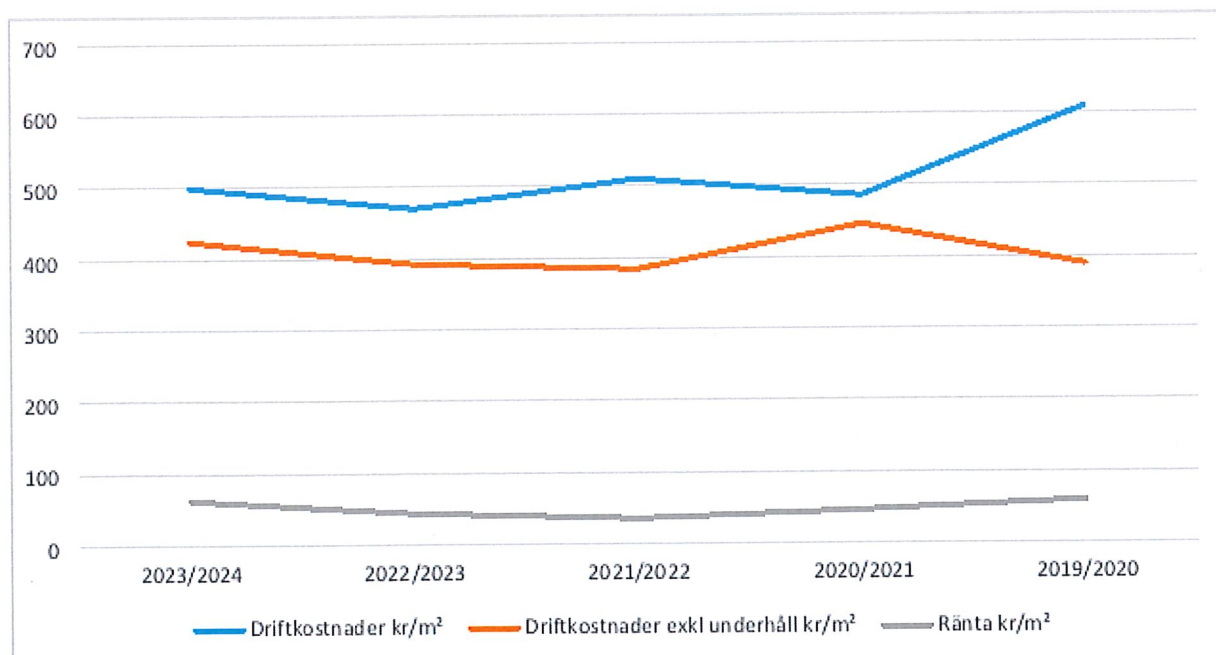


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	13 196	12 304	11 383	11 517	11 291
Rörelsens intäkter	13 345	12 551	11 535	12 518	11 529
Resultat efter finansiella poster*	79	636	-2 178	1 519	-2 256
Årets resultat	79	636	-2 178	1 519	-2 256
Resultat exkl avskrivningar	2 807	2 215	-490	3 207	-617
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 894	-893	-2 040	1 657	-2 167
Balansomslutning	40 423	36 694	37 872	41 053	43 410
Årets kassaflöde	1 665	435	-1 496	-649	-1 665
Soliditet %*	-8	-9	-10	-4	-7
Likviditet %	37	40	33	80	168
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	95	88	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	868	809	746	751	736
Driftkostnader kr/kvm	499	468	509	484	608
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	424	390	384	445	388
Energikostnad kr/kvm*	236	198	190	184	171
Underhållsfond kr/kvm	129	147	30	58	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	57	194	97	97	97
Sparande kr/kvm*	250	216	94	240	182
Ränta kr/kvm	61	42	34	45	60
Skuldsättning kr/kvm*	2 529	2 366	2 421	2 538	2 714
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 753	2 575	2 635	2 763	2 954
Räntekänslighet %*	3,2	3,2	3,5	3,7	4,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Resultaträkning

		2023-07-01	2022-07-01
Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 196 321	12 304 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 746	247 146
Summa rörelseintäkter		13 345 067	12 551 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 983 313	-7 480 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 698 229	-1 879 407
Personalkostnader	Not 6	24 637	-361 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 727 892	-1 578 588
Summa rörelsekostnader		-12 384 797	-11 299 537
Rörelseresultat		960 270	1 251 845
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	88 076	41 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-969 344	-663 928
Summa finansiella poster		-881 268	-615 455
Resultat efter finansiella poster		79 002	636 390
Årets resultat		79 002	636 390



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 892 110	31 248 948
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	304 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 196 610	31 248 948
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	344 000	344 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		344 000	344 000
Summa anläggningstillgångar		33 540 610	31 592 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-4 982	-4 544
Övriga fordringar	Not 15	133 265	169 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	839 448	685 807
Summa kortfristiga fordringar		967 731	851 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 914 454	4 249 714
Summa kassa och bank		5 914 454	4 249 714
Summa omsättningstillgångar		6 882 185	5 100 799
Summa tillgångar		40 422 794	36 693 747



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	833 802	833 802
Fond för yttre underhåll	2 059 271	2 344 189
Summa bundet eget kapital	2 893 073	3 177 991
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 077 032	-6 998 340
Årets resultat	79 002	636 390
Summa fritt eget kapital	-5 998 030	-6 361 950
Summa eget kapital	-3 104 957	-3 183 959
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 070 160
Summa långfristiga skulder	25 070 160	27 195 759
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 372 269
Leverantörsskulder	Not 19	1 304 903
Skatteskulder	Not 20	36 973
Övriga skulder	Not 21	100 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 643 175
Summa kortfristiga skulder	18 457 591	12 681 947
Summa eget kapital och skulder	40 422 794	36 693 747



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	960 270	1 251 845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 727 892	1 578 588
	3 688 162	2 830 433
Erhållen ränta	61 607	35 049
Erlagd ränta	-930 110	-626 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-90 176	48 187
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 005 608	-974 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 735 090	1 312 733
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 371 054	0
Investeringar i pågående byggnation	-304 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 675 554	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-894 796	-877 296
Upptagna lån	3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 605 204	-877 296
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 664 740	435 437
Likvida medel vid årets början	4 249 714	3 814 277
Likvida medel vid årets slut	5 914 454	4 249 714



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisning har tidigare upprättats enligt förenklingsverket K2, men fr o m 2023-07-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader hiss	Linjär	20
Byggnad relining etapp 1	Linjär	40
Byggnad byte takfläkt	Linjär	20
Markbehållare	Linjär	20
Byggnad balkonger	Linjär	28
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	10
Byggnad entrépartier	Linjär	25
Byggnad fasad	Linjär	22
Byggnad stomme	Linjär	108
Byggnad tak	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	19
Byggnad ventilation	Linjär	14
Byggnad värmesystem	Linjär	21

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 795 776	10 042 536
Hyror, bostäder	150	1 800
Hyror, lokaler	92 226	73 776
Hyror, garage	242 832	241 607
Hyror, p-platser	255 435	236 400
Hyror, övriga	6 528	6 528
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-51 516	-51 191
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 607	-5 282
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 950	-5 800
Rabatter	-4 865	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 375 836	1 375 836
Elavgifter	507 476	388 026
Summa nettoomsättning	13 196 321	12 304 236



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter	4 500	5 600
Övriga avgifter	2 900	3 400
Balkongtillägg	75 480	75 480
Övriga ersättningar	47 627	37 084
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	0
Övriga rörelseintäkter	18 254	41 040
Försäkringsersättningar	0	84 542
Summa övriga rörelseintäkter	148 746	247 146

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 197 918	-1 242 485
Reparationer	-486 156	-578 181
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-258 340	-258 340
Försäkringspremier	-294 291	-254 466
Kabel- och digital-TV	-731 895	-698 520
Återbäring från Riksbyggen	2 200	19 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 847	-4 350
Serviceavtal	-78 738	-137 605
Obligatoriska besiktningar	-101 101	-46 761
Bevakningskostnader	-2 824	-700
Snö- och halkbekämpning	-509 413	-234 313
Förbrukningsinventarier	-8 125	-50 989
Vatten	-939 205	-792 912
Fastighetsel	-1 160 780	-986 121
Uppvärmning	-1 675 576	-1 385 400
Sophantering och återvinning	-466 024	-473 655
Förvaltningsarvode drift	-52 278	-355 052
Summa driftskostnader	-7 983 313	-7 480 252



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 425 018	-1 536 606
IT-kostnader	-13 894	-12 428
Arvode, yrkesrevisor	-26 875	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-66 474	-97 909
Kreditupplysningar	-8 560	-7 269
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 092	-33 968
Representation	-12 329	-4 260
Kontorsmateriel	-10 186	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-25	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 320	-18 160
Bankkostnader	-6 644	-3 870
Övriga externa kostnader	-60 813	-149 438
Summa övriga externa kostnader	-1 698 229	-1 879 407

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-148 601	-142 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 276	-55 876
Övriga kostnadsersättningar *	200 000	-100 189
Sociala kostnader	-14 486	-63 226
Summa personalkostnader	24 637	-361 291

* Återbokning av föregående års uppbokning av ersättning för arbete i föreningen.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 724 903	-575 101
Avskrivning Markanläggningar	-2 989	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 003 487
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 727 892	-1 578 588

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 880



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 828	15 584
Ränteintäkter från likviditetsplacering	83 469	24 509
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	213	40
Övriga ränteintäkter	2 567	1 460
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	88 076	41 593

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-969 344	-663 928
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-969 344	-663 928

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	68 512 232	22 008 206
Mark	590 000	590 000
Standardförbättringar		46 435 868
Markinventarier		68 158
	69 102 232	69 102 232
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 102 232	69 102 232

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-33 482 230	-17 666 943
Standardförbättringar		-18 539 595
Markinventarier		-68 158
	-33 482 230	-36 274 696

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 727 892	-575 101
Årets avskrivning standardförbättringar		-1 003 487
	-2 727 892	-1 578 588

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-36 210 122	-37 853 284
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 892 110	31 248 948



Varav

Byggnader	32 302 110	3 766 162
Mark	590 000	590 000
Standardförbättringar	0	26 892 786
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	75 600 000	75 600 000
Lokaler	3 154 000	3 154 000

Totalt taxeringsvärde

	78 754 000	78 754 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 027 000</i>	<i>62 027 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 727 000</i>	<i>16 727 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Pågående ombyggnation	304 500	0
Vid årets slut	304 500	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	344 000	344 000
Summa andra långfristiga fordringar	344 000	344 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-4 982	-4 544
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-4 982	-4 544

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	133 265	169 822
Summa övriga fordringar	133 265	169 822



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	43 619	17 151
Förutbetalda försäkringspremier	159 749	134 543
Förutbetalda driftkostnader	0	5 724
Förutbetalt förvaltningsarvode	363 759	348 750
Förutbetald vattenavgift	86 013	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	186 308	179 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	839 448	685 807

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	2 531 673	2 474 673
Transaktionskonto	3 382 781	1 775 041
Summa kassa och bank	5 914 454	4 249 714

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	40 442 429	37 837 225
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-912 296	-877 296
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 459 973	-9 764 170
Långfristig skuld vid årets slut	25 070 160	27 195 759

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-09-30	630 000,00	0,00	20 000,00	610 000,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2024-09-30	7 219 600,00	0,00	82 512,00	7 137 088,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2024-12-30	4 240 092,00	0,00	120 000,00	4 120 092,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-01-30	2 960 609,00	0,00	72 652,00	2 887 957,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-30	6 561 874,00	0,00	151 340,00	6 410 534,00
SPARBANKEN	1,15%	2026-03-01	3 320 100,00	0,00	138 600,00	3 181 500,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2026-04-30	2 056 320,00	0,00	51 408,00	2 004 912,00
SPARBANKEN	3,12%	2026-12-01	4 550 000,00	0,00	100 000,00	4 450 000,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2027-10-30	0,00	3 500 000,00	17 500,00	3 482 500,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2028-04-30	3 140 780,00	0,00	104 692,00	3 036 088,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2028-09-30	3 157 850,00	0,00	36 092,00	3 121 758,00
Summa			37 837 225,00	3 500 000,00	894 796,00	40 442 429,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 610 000 kr; 7 137 088 kr; 4 120 092 kr och 2 887 957 kr som kortfristiga skulder. 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 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	1 142 621	136 931
Ej reskontraförda leverantörsskulder	162 282	40 436
Summa leverantörsskulder	1 304 903	177 367

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	36 973	96 516
Summa skatteskulder	36 973	96 516

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	119 961	125 775
Skuld för moms	-20 083	-5 947
Skuld sociala avgifter och skatter	0	16 084
Clearing	394	0
Summa övriga skulder	100 271	135 912

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	44 580	77 700
Upplupna räntekostnader	125 456	86 222
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 412	52 677
Upplupna elkostnader	190 355	74 290
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	148 600	342 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 320	1 813
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 078 452	980 985
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 643 175	1 630 686

Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	54 035 000	54 035 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

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

Karin Bergqvist

Joakim Carlström

Emil Karpf

Staffan Franson

Lars Nydahl

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Marianne Bolinder
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529994424

Dokument

Årsredovisning 240630 219104

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2024-10-22 15:43:36 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)

Färdigställt 2024-10-24 17:01:48 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Karin Bergqvist (KB) ordforande@kopingshus4.se Signerade 2024-10-23 13:44:53 CEST (+0200)	Joakim Carlström (JC) sekreterare@kopingshus4.se Signerade 2024-10-22 16:24:11 CEST (+0200)
Emil Karpf (EK) v.ordforande@kopingshus4.se Signerade 2024-10-22 15:53:09 CEST (+0200)	Staffan Franson (SF) staffanfranson@hotmail.com Signerade 2024-10-23 07:42:17 CEST (+0200)
Lars Nydahl (LN) lars.nydahl@riksbyggen.se Signerade 2024-10-22 15:47:47 CEST (+0200)	Marianne Bolinder (MB) marianne.bolinder@outlook.com Signerade 2024-10-23 13:57:34 CEST (+0200)
Benjamin Henriksson (BH) Benjamin.Henriksson@kpmg.se Signerade 2024-10-24 17:01:48 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 Bostadsrättsförening Köpingshus nr 4, org. nr 778500-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 4 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 4 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Marianne Bolinder
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529995104

Dokument

Revisionsberättelse Brf Köpingshus nr 4

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-10-22 15:44:42 CEST (+0200) av Carina

Andersson (CA)

Färdigställt 2024-10-24 17:03:15 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Marianne Bolinder (MB)

marianne.bolinder@outlook.com

Signerade 2024-10-23 13:58:41 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)

Benjamin.Henriksson@kpmg.se

Signerade 2024-10-24 17:03:15 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, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Köpingshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Köpingshus 4 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

