

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Köpingshus 2  
Org nr: 778500-2358



## Medlemsvinst

RBF Köpingshus 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalas vanligen ut under försommaren.

På grund av de ekonomiska effekterna av coronaviruset har Riksbyggens styrelse beslutat att dra in den planerade utdelningen till ägarna. Under de senaste åren har Riksbyggen haft en utdelning till ägarna på 48 kronor per andel (9,6 %).

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 1  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Köpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 380%. I resultatet ingår avskrivningar med 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 170 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Forngraven 1 och 2 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 103 lägenheter samt en parkeringsanläggning uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953-54. Fastigheternas adress är Nyckelbergsvägen 61 och 63, Mariebergsgatan 26 och 28, Torsgatan 20 och 22 samt Odensvivägen 7 i Köping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.kv. | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 8         | 1        | 32       | 56       | 5        | 1        | 103   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 9       | 24     | 45        |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 10 439 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 6 678 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea   | 876 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 26 943 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 26 943 000 kr |

Riksbyggen i Köping 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.

an



### 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 488 tkr och planerat underhåll för 733 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast vid årskiftet 18/19 och visar ett behov av avsättning på 1 317 tkr/år över evig tid. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 233 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 220 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning  | År   |
|--|------|
| Byte av balkonger  | 1993 |
| Byte av takbeläggning                                    | 1994 |
| Byte av rörstammar, ombyggnation av badrum och toaletter | 1996 |
| Byte lägenhetsdörrar till s.k. säkerhetsdörrar           | 2006 |
| Tvättstugerenovering                                     | 2009 |
| Installation av fiberlan i fastigheterna                 | 2011 |
| Radon och ventilationsåtgärder                           | 2016 |
| Relining av bottenstammar                                | 2018 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning  | Belopp  |
|--|---------|
| Övergång till gemensam el med individuell debitering | 475 tkr |

#### Pågående underhåll

| Beskrivning  | Belopp  |
|--|---------|
| Kostnad för fönster/fasad/ventilationsprojekt som ej tas upp som investering. Resterande kostnad under räkenskapsåret ligger som pågående ombyggnation. Se not 12. | 258 tkr |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Daniel Näf          | Ordförande         | 2020                           |
| Eva-Lisa Björn      | Ledamot            | 2021                           |
| Lars-Inge Broman    | Ledamot            | 2020                           |
| Kent Eriksson       | Ledamot            | 2021                           |
| Liselott Granath    | Ledamot            | 2020                           |
| Stefan Karlsson     | Ledamot Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag                   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--|---------------------------|--------------------------------|
| Tom Rosenqvist   | Suppleant                 | 2020                           |
| Stig Larson  | Suppleant/Vice ordförande | 2020                           |
| Linus Holmberg   | Suppleant                 | 2020                           |
| Susanna Pohjola  | Suppleant                 | 2021                           |
| Kristina Branting  | Suppleant/Sekreterare     | 2021                           |
| Michelle Grundin (ersätter Carina Andersson från april 2020) | Suppleant Riksbyggen      |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer |                            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------------|--------------------------------|
| KPMG AB             | Registrerat revisionsbolag | 2020                           |
| Solveig Persson     | Förtroendevald revisor     | 2020                           |

| Revisorssuppleanter |  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--|--------------------------------|
| Maud Larson         |  | 2020                           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmissiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska särredovisas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och kommer nolldeklarera in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor. Löpande kostnadsmissigt kommer momsens troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 4%.

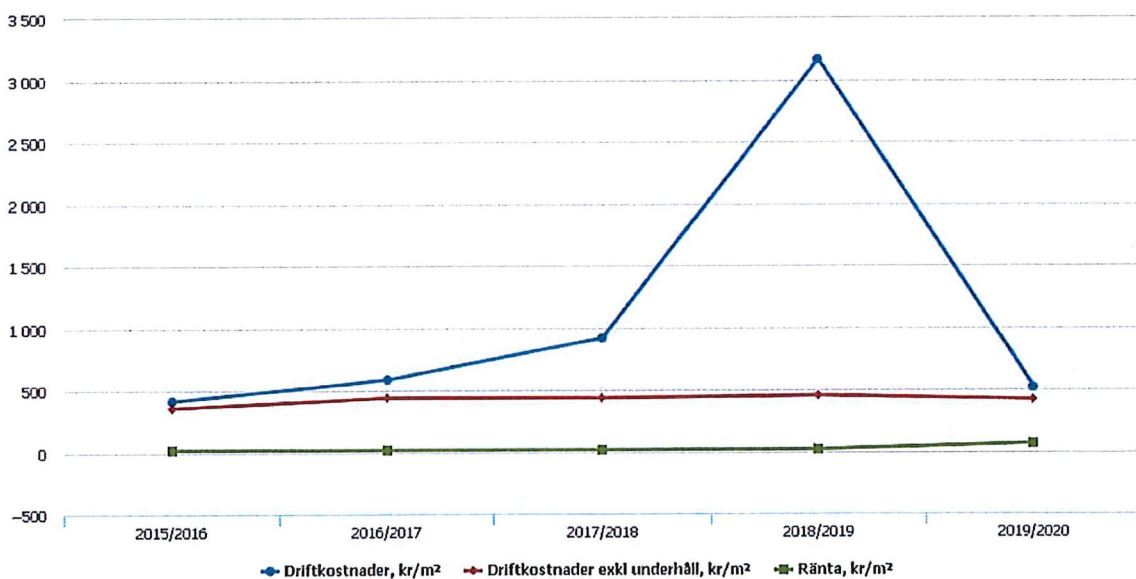
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6% från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 587 kr/m<sup>2</sup>/år.

DL

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)  | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning   | 5 406     | 5 111     | 4 752     | 4 421     | 4 293     |
| Resultat efter finansiella poster   | -175      | -16 951   | -2 189    | -222      | 532       |
| Årets resultat  | -175      | -16 951   | -2 189    | -242      | 532       |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 170       | -16 606   | -1 844    | 104       | 877       |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | -1 230    | -18 006   | -3 244    | -1 297    | -523      |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 220       | 210       | 210       | 210       | 210       |
| Balansomslutning  | 29 283    | 11 746    | 11 721    | 12 672    | 13 100    |
| Soliditet %   | -51       | -127      | 18        | 35        | 34        |
| Likviditet %  | 380       | 40        | 148       | 399       | 422       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 587       | 564       | 507       | 472       | 454       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>   | 516       | 3 169     | 918       | 585       | 413       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 419       | 453       | 435       | 439       | 356       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>  | 65        | 18        | 16        | 16        | 17        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>   | 88        | 0         | 394       | 521       | 521       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 5 727     | 2 137     | 964       | 996       | 1 029     |



DN



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 183 529         | 0              | 1 872 988           | -16 951 265    |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | -16 951 265         | 16 951 265     |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 467 000      | -1 467 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -732 543       | 732 543             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -175 477       |
| Vid årets slut                    | 183 529         | 734 457        | -15 812 734         | -175 477       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                    |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -15 078 277        |
| Årets resultat                          | -175 477           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 467 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 732 543            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-15 988 211</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 15 988 211

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2019-07-01        | 2018-07-01         |
|---|--------|-------------------|--------------------|
|   |        | 2020-06-30        | 2019-06-30         |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                   |                    |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 5 405 936         | 5 110 594          |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 28 129            | 24 349             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>5 434 065</b>  | <b>5 134 943</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                   |                    |
| Driftkostnader  | Not 4  | -3 895 363        | -21 164 651        |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -257 467          | -383 215           |
| Personalkostnader   | Not 6  | -99 501           | -96 384            |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -345 329          | -345 329           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-4 597 659</b> | <b>-21 989 578</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>836 406</b>    | <b>-16 854 635</b> |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                   |                    |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                 | 22 994             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 74                | 27                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -1 011 958        | -119 651           |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-1 011 884</b> | <b>-96 630</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-175 477</b>   | <b>-16 951 265</b> |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>-175 477</b>   | <b>-16 951 265</b> |

2

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 6 982 342         | 7 327 671         |
| Pågående ny- och ombyggnation                  | Not 12 | 15 608 733        | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>22 591 075</b> | <b>7 327 671</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 159 000           | 159 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>159 000</b>    | <b>159 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>22 750 075</b> | <b>7 486 671</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 509               | 3 581             |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 26 804            | 8 660             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 383 769           | 400 930           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>411 082</b>    | <b>413 171</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 6 121 554         | 3 846 480         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>6 121 554</b>  | <b>3 846 480</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 532 636</b>  | <b>4 259 651</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>29 282 711</b> | <b>11 746 322</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 183 529            | 183 529            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 734 457            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>917 986</b>     | <b>183 529</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -15 812 734        | 1 872 988          |
| Årets resultat                               |        | -175 477           | -16 951 265        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-15 988 211</b> | <b>-15 078 277</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-15 070 225</b> | <b>-14 894 748</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 42 633 214         | 15 875 434         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>42 633 214</b>  | <b>15 875 434</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 631 220            | 245 216            |
| Leverantörsskulder                           | Not 19 | 362 491            | 9 957 698          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 726 011            | 562 721            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 719 722</b>   | <b>10 765 635</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>29 282 711</b>  | <b>11 746 322</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              | 124      |
| Ombyggnad tak och balkonger | Linjär              | 53       |
| Ombyggnad badrum            | Linjär              | 40       |
| Dörrar                      | Linjär              | 40       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 920 244                | 3 769 512                |
| Hyror, lokaler                        | 124 890                  | 123 732                  |
| Hyror, garage                         | 106 632                  | 106 633                  |
| Hyror, p-platser                      | 135 744                  | 136 444                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -53 112                  | -53 112                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -206                     | -143                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 962                   | -2 720                   |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 1 030 248                | 1 030 248                |
| Elavgifter                            | 145 458                  | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>5 405 936</b>         | <b>5 110 594</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter | 25 249                   | 13 728                   |
| Fakturerade kostnader, inkasso                     | 1 260                    | 1 260                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar             | 0                        | -1                       |
| Övriga rörelseintäkter                             | 1 620                    | 9 362                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                | <b>28 129</b>            | <b>24 349</b>            |

#### Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -732 543                 | -18 137 796              |
| Reparationer                         | -488 060                 | -506 173                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -83 230                  | -83 230                  |
| Försäkringspremier                   | -64 876                  | -61 898                  |
| Kabel- och digital-TV                | -269 664                 | -269 664                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 15 700                   |
| Sotning                              | -4 570                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -4 153                   |
| Bevakningskostnader                  | -20 329                  | -9 741                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -5 579                   | -1 031                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -28 461                  | -66 157                  |
| Ersättningar till hyresgäster        | 0                        | -1 453                   |
| Förbrukningsinventarier              | -32 892                  | -7 945                   |
| Fordons- och maskinkostnader         | -65                      | 0                        |
| Vatten                               | -227 712                 | -242 515                 |
| Fastighetsel                         | -323 154                 | -134 646                 |
| Uppvärmning                          | -725 270                 | -848 497                 |
| Sophantering och återvinning         | -176 801                 | -121 880                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -712 159                 | -683 571                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-3 895 363</b>        | <b>-21 164 651</b>       |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -168 745                 | -167 023                 |
| Lokalkostnader                             | -11 913                  | -19 459                  |
| IT-kostnader                               | 0                        | -25                      |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -3 000                   | -11 875                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -26 396                  | -65 862                  |
| Kreditupplysningar                         | -6 919                   | -3 180                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -22 924                  | -15 371                  |
| Kontorsmateriel                            | -3 690                   | 0                        |
| Telefon och porto                          | -325                     | -14                      |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -308                     | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -8 240                   | -8 240                   |
| Bankkostnader                              | -2 620                   | -88 035                  |
| Övriga externa kostnader                   | -2 388                   | -4 130                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-257 467</b>          | <b>-383 215</b>          |



**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -31 150                  | -31 150                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -5 789                   | -7 895                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -43 094                  | -38 410                  |
| Pensionskostnader                                     | -22                      | -115                     |
| Sociala kostnader                                     | -19 446                  | -18 814                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-99 501</b>           | <b>-96 384</b>           |

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

|  | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -35 625                  | -35 625                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -309 704                 | -309 704                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-345 329</b>          | <b>-345 329</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|  | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag                                | 0                        | 7 730                    |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 15 264                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>22 994</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 74                       | 27                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>74</b>                | <b>27</b>                |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -487 802                 | -119 626                 |
| Övriga finansiella kostnader, kostnad för nya pantbrev  | -524 155                 | -25                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 011 958</b>        | <b>-119 651</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 4 411 500          | 4 411 500          |
| Mark   | 200 000            | 200 000            |
| Standardförbättringar                                  | 13 129 421         | 13 129 421         |
|  | <b>17 740 921</b>  | <b>17 740 921</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>17 740 921</b>  | <b>17 740 921</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -3 561 126         | -3 525 501         |
| Standardförbättringar                                  | -6 852 125         | -6 542 421         |
|  | <b>-10 413 251</b> | <b>-10 067 922</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -35 625            | -35 625            |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -309 704           | -309 704           |
|  | <b>-345 329</b>    | <b>-345 329</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-10 758 580</b> | <b>-10 413 251</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>6 982 341</b>   | <b>7 327 670</b>   |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 814 749            | 850 374            |
| Mark   | 200 000            | 200 000            |
| Standardförbättringar                                  | 5 967 592          | 6 277 296          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 26 600 000         | 26 600 000         |
| Lokaler  | 343 000            | 343 000            |
|  | <b>26 943 000</b>  | <b>26 943 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>20 743 000</i>  | <i>20 743 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>6 200 000</i>   | <i>6 200 000</i>   |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation**

|   | 2020-06-30        | 2019-06-30 |
|---|-------------------|------------|
| Pågående ny- och ombyggnation, fasad/ventilation/fönster ej färdigställt per 2020-06-30 | 15 608 733        | 0          |
| <b>Summa Pågående ny- och ombyggnation</b>  | <b>15 608 733</b> | <b>0</b>   |



**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|  | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|--|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar, värde på andelar i Riksbyggen | 159 000        | 159 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                   | <b>159 000</b> | <b>159 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2020-06-30 | 2019-06-30   |
|--|------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 509        | 3 581        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>509</b> | <b>3 581</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30    | 2019-06-30   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattefordringar               | 2 548         | 2 548        |
| Skattekonto                    | 24 256        | 6 112        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>26 804</b> | <b>8 660</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 33 863         | 31 012         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 28 249         | 279 995        |
| Förutbetald vattenavgift                                  | 0              | 22 507         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 67 416         | 67 416         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 254 241        | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>383 769</b> | <b>400 930</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 500              | 500              |
| Transaktionskonto           | 6 121 054        | 3 845 980        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 121 554</b> | <b>3 846 480</b> |

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

|  | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 43 264 434        | 16 120 650        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -631 220          | -245 216          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>42 633 214</b> | <b>15 875 434</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,45%      | 2020-07-29          | 0,00                 | 405 000,00              | 0,00               | 405 000,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,47%      | 2020-09-05          | 2 383 750,00         | 0,00                    | 102 212,00         | 2 281 538,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,65%      | 2020-09-17          | 594 750,00           | 0,00                    | 21 000,00          | 573 750,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,90%      | 2020-11-06          | 512 730,00           | 0,00                    | 15 192,00          | 497 538,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,90%      | 2020-11-06          | 611 192,00           | 0,00                    | 13 968,00          | 597 224,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,90%      | 2020-11-06          | 846 018,00           | 0,00                    | 25 832,00          | 820 186,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,90%      | 2020-11-06          | 998 960,00           | 0,00                    | 22 832,00          | 976 128,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,90%      | 2020-11-06          | 1 683 750,00         | 0,00                    | 65 180,00          | 1 618 570,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,49%      | 2020-11-13          | 7 800 000,00         | 0,00                    | 78 000,00          | 7 722 000,00         |
| SPARBANKEN   | 1,16%      | 2021-01-30          | 689 500,00           | 0,00                    | 21 000,00          | 668 500,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,19%      | 2021-06-01          | 0,00                 | 500 000,00              | 0,00               | 500 000,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,45%      | 2021-07-30          | 0,00                 | 3 595 000,00            | 0,00               | 3 595 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,19%      | 2022-06-01          | 0,00                 | 3 000 000,00            | 0,00               | 3 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,49%      | 2022-07-30          | 0,00                 | 4 050 000,00            | 20 250,00          | 4 029 750,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,18%      | 2023-06-30          | 0,00                 | 5 100 000,00            | 38 250,00          | 5 061 750,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,53%      | 2025-06-30          | 0,00                 | 11 000 000,00           | 82 500,00          | 10 917 500,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>16 120 650,00</b> | <b>27 650 000,00</b>    | <b>506 216,00</b>  | <b>43 264 434,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 631 220 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 630 tkr årligen

## Not 19 Leverantörsskulder

|                                 | 2020-06-30     | 2019-06-30       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Leverantörsskulder              | 362 491        | 9 957 698        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>362 491</b> | <b>9 957 698</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 95 743         | 27 485         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 36 465         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 29 760         | 9 544          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 20 917         | 21 821         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 8 809          | 8 573          |
| Upplupna kostnader för administration                     | 0              | 22 925         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 7 232          | 9 500          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 57 154         | 57 154         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 5 318          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 25             | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 469 906        | 400 401        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>726 011</b> | <b>562 721</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                      | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 43 337 000 | 22 641 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

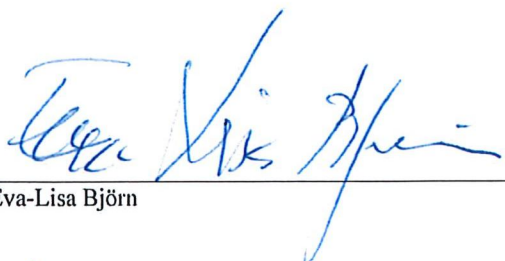
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Köping 15/10-20  
Ort och datum

  
Daniel Näf

  
Eva-Lisa Björn

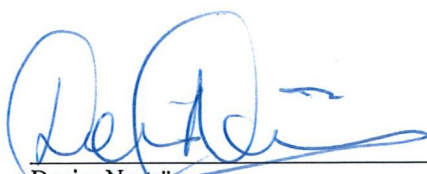
  
Liselott Granath

  
Lars-Inge Bröman

  
Kent Eriksson

  
Stefan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-28

  
Denice Nyström  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Solveig Persson  
Föreningsvald revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 2, org. nr 778500-2358

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 2 för räkenskapsåret 2020-07-01—2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

## 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 2 för räkenskapsåret 2020-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 2020-10-28

KPMG AB

Denise Nyström  
Auktoriserad revisor

Solveig Persson  
Föreningsvald revisor

---

# 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.

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

#### **Interimsskulder**

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

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

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

#### **Kortfristiga skulder**

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

#### **Likviditet**

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

#### **Långfristiga skulder**

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

#### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras 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 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 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Köpingshus 2 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](http://www.riksbyggen.se)

