

---

# Årsredovisning

**RBF KÖPINGSHUS 3**  
**1/7 2013 - 30/6 2014**  
**Org nr 778500-2341**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KALLELSE OCH DAGORDNING  
**ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**  
med Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 3

Tid: **Tisdagen den 18 november 2014 kl.18.30**

Plats: **Föreningslokalen, Torsgatan 23**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Kenneth Bäckman, och Tommy Ekholm samt fyllnadsval för Marianne Dotzsky samt suppleanten Kari Edelsvärd, samt fyllnadsval av 1 st vakant suppleantplats
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

# Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KÖPINGSHUS 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2013-07-01 - 2014-06-30

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Kenneth Bäckman	Ordförande	Stämman	2014
Gunnar Öhlund	Vice ordförande	Stämman	2015
Tommy Ekholm	Ledamot	Stämman	2014
Östen Karlsson	Ledamot	Stämman	2015
Stefan Karlsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Kari Edelsvärd		Stämman	2014
Olavi Hyllstrand		Stämman	2015
Carina Andersson		Riksbyggen	

### Ordinarie revisorer

Jussi Kallanvaara	Föreningsvald revisor	Stämman	
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman	

### Revisorssuppleanter

Daniel Svanström		Stämman	
------------------	--	---------	--

### Valberedning

Sirpa Bäckman (sammankallande)		Stämman	
Lars-Ove Henningsson		Stämman	

### Vicevärd

Gunnar Öhlund	Styrelsen	
Kari Edelsvärd	Styrelsen	
Kenneth Bäckman	Styrelsen	
Olavi Hyllstrand	Styrelsen	
Tommy Ekholm	Styrelsen	
Östen Karlsson	Styrelsen	

## Firmateckning

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



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenyxan 2 i Köpings Kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 124 lägenheter och 3 lokaler samt parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1956.

### Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok
15	16	72	21

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	24	108

Total bostadsarea: 6 771 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 234 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 26 075 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 26 075 000 kr

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

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Köping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Köping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 631 tkr och planerat underhåll för 676 tkr. Underhållskostnaderna avser främst renovering av badrum.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 662 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 566 tkr (84 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 30 kr/m<sup>2</sup>.

Större planerade åtgärder för verksamhetsåret 2014/2015 avser byte av balkongräcken och tvättmaskiner samt målning av dörrar och för verksamhetsåret 2015/2016 planeras byte av slagportar samt målning av trapphus.

Det eviga underhållsbehovet, enligt föreningens underhållsplan, uppgår i genomsnitt till 1 370 tkr per år. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på (202 kr/kvm).

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

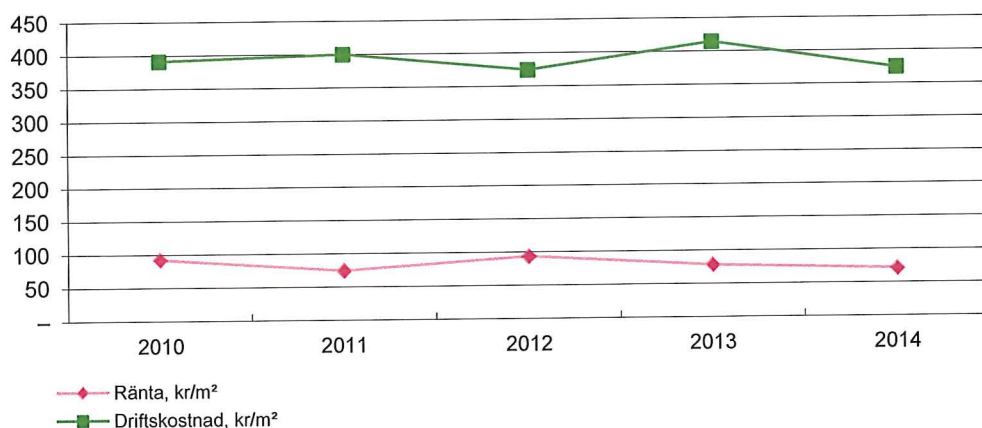
### Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 26 november 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 136 (2014-06-30)

## Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 122	5 097	4 964	4 911	4 904
Årets resultat	- 290	- 6	302	- 325	- 1 242
Resultat efter fondförändringar	- 78	- 164	247	- 325	- 70
Balansomslutning	17 370	18 029	18 408	19 179	19 898
Soliditet	-1%	1%	1%	-1%	1%
Likviditet	180%	170%	118%	108%	99%
Drifstkostnad, kr/m²	374	414	375	400	391
Ränta, kr/m²	71	78	94	74	92

### Förbrukning

Fjärrvärme 1 254 MWh

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från och med 1 juli 2014. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 551 kr/m²/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningen har en vicevärdsexpedition som är öppen på tisdagar jämn vecka mellan kl.17.30-18.30.

Där kan du som medlem begära uttag från den inre reparationsfonden,

## Förslag till disposition beträffande föreningens ansamlade förlust

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Ansamlad förlust	-261 510
Årets resultat före fondförändring	-289 891
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>412 304</u>
Summa underskott	-339 097

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-339 097
----------------------------	----------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 076 232	4 033 805
Hyses- och avgiftsbortfall		- 14 867	- 12 251
Bränsleavgifter	2	731 226	731 226
Övriga avgifter	3	320 971	332 317
Övriga förvaltningsintäkter	4	8 244	11 538
		<u>5 121 805</u>	<u>5 096 633</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 631 417	- 690 284
Planerat underhåll		- 675 952	- 42 567
Fastighetsavgift/skatt	5	- 85 750	- 85 750
Driftkostnader	6	-2 621 421	-2 902 981
Övriga kostnader	7	- 54 286	- 20 514
Personalkostnader	8	- 107 400	- 57 868
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 762 260	- 778 646
		<u>-4 938 485</u>	<u>-4 578 610</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>183 320</b>	<b>518 023</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		925	1 250
Ränteintäkter och liknande poster	10	26 277	22 857
Räntekostnader och liknande poster	11	- 500 413	- 548 527
		<u>- 473 211</u>	<u>- 524 420</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 289 891</b>	<b>- 6 397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 289 891</b>	<b>- 6 397</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		412 304	42 567
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 77 587</b>	<b>- 163 830</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Reparationslånepost	12	495 804	580 804
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	14 877 760	15 555 020
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	12 500	12 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 386 064</b>	<b>16 148 324</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		805	5 886
Kundfordringar	15	–	1 120
Skattefordringar	16	58 163	–
Skattekonto		7 751	433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	153 833	185 352
		<u>220 552</u>	<u>192 791</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	1 100 000	1 300 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		3 000	3 000
Avräkning med Swedbank		660 725	384 401
		<u>663 725</u>	<u>387 401</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 984 277</b>	<b>1 880 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 370 341</b>	<b>18 028 516</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		199 092	199 092
Underhållsfond		–	212 304
		<u>199 092</u>	<u>411 396</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 261 510	- 97 680
Årets resultat		- 289 891	- 6 397
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		412 304	42 567
		<u>- 339 097</u>	<u>- 261 510</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>- 140 005</b>	<b>149 886</b>
<b>Värmefond</b>		<b>448 721</b>	<b>448 721</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	20	15 960 181	16 322 877
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	20	293 165	276 260
Leverantörsskulder		136 469	150 121
Skatteskulder		–	10 363
Medlemmarnas reparationsfonder		103 179	108 369
Övriga kortfristiga skulder	21	256	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	568 375	561 918
		<u>1 101 444</u>	<u>1 107 031</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>17 510 346</b>	<b>17 878 630</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 370 341</b>	<b>18 028 516</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		20 480 000	20 480 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 832 698 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år

## Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## 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.

utan fastighetsavgift i upp till 15 år.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader, ursprungliga	Rak	100	2032
Byggnader, sophus	Rak	20	2027
Std.förb. Badrum, kök, stammar	Rak	40	2035
Std.förb. Ytskikt tvättstugor	Rak	25	2031
Std.förb. Balkonger	Rak	40	2043
Std.förb. Fönster	Rak	30	2037
Std.förb. Elsammanlagning	Rak	12	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Immateriella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Reparationslånepost	Rak	13	2020

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30    2013-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 725 351	3 681 732
Balkonginglasning	55 800	55 800
Hyror, lokaler	66 552	67 656
Hyror, garage	98 908	98 886
Hyror, p-platser	127 820	127 930
Hyror, övriga	1 800	1 800
	<u>4 076 232</u>	<u>4 033 805</u>

### Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	731 226	731 226
	<u>731 226</u>	<u>731 226</u>

#### Specifikation av bränsleavgifter

Överskott från föregående år	448 722	467 908
Utdebiterat efter 105 kr/m <sup>2</sup> (105)	731 226	731 226
Kostnadsfört 72 kr/m <sup>2</sup> (111)	- 499 723	- 750 412
Överskott 2014-06-30	<u>680 225</u>	<u>448 722</u>

### Not 3 Övriga avgifter

Investeringsstillägg	78 000	78 000
Elavgifter	242 971	254 317
	<u>320 971</u>	<u>332 317</u>

**Not 4 Övriga förvaltningsintäkter**

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	37
Återvunna fordringar	–	162
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	–	750
Inkassointäkter	4 520	4 835
Övriga rörelseintäkter	3 711	5 753
	<u>8 244</u>	<u>11 538</u>

**Not 5 Fastighetsavgift/skatt**

Fastighetsavgift	75 000	75 000
Fastighetsskatt	10 750	10 750
	<u>85 750</u>	<u>85 750</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Försäkringspremier	75 734	78 823
Förvaltningsarvode	265 617	261 453
Kabel-TV	170 508	170 139
IT-kostnader	–	2 212
Juridiska kostnader	7 626	8 819
Arvode, yrkesrevisorer	9 325	9 675
Möteskostnader	4 867	1 765
Övriga förvaltningskostnader	1 800	900
Fastighetsskötsel	557 044	564 225
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 19 900	- 19 900
Städning gemensamma utrymmen	915	3 279
Bevakningskostnader	19 024	16 201
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 734	9 375
Snö- och halkbekämpning	56 175	115 482
Ersättningar till hyresgäster	–	3 000
Förbrukningsmateriel	54 575	17 072
Vatten	308 120	350 661
El	432 712	411 192
Uppvärmning	499 723	731 226
Sophantering och återvinning	167 821	167 383
	<u>2 621 421</u>	<u>2 902 981</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Administrativa kostnader	38 748	8 897
Representation	5 618	1 697
Medlems- och föreningsavgifter	9 920	9 920
	<u>54 286</u>	<u>20 514</u>



**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	10 650	–
Styrelsearvode	28 378	30 118
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 312	4 567
Övriga kostnadsersättningar	2 400	2 400
Arvode vicevärd	51 656	7 415
Föreningsvald revisor	1 252	1 192
Utbildning, förtroendevalda	–	1 875
Summa	95 648	47 567
Sociala kostnader	11 752	10 301
	107 400	57 868

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Reparationslånepost	85 000	85 000
Ursprungliga byggnader	43 179	43 179
Om- och tillbyggnader (Sophus)	15 363	15 363
Standardförbättringar	618 718	635 104
	762 260	778 646

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	528	487
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	25 737	21 881
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	12	385
Övriga ränteintäkter	–	104
	26 277	22 857

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	500 413	548 527
	500 413	548 527

**Not 12 Reparationslånepost**

Reparationslånepost vid årets början	580 804	665 804
Årets avskrivning	- 85 000	- 85 000
	495 804	580 804

**Not 13 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 484 894	4 484 894
Mark	285 825	285 825
Standardförbättringar	22 282 780	22 282 780
Summa anskaffningsvärden	27 053 499	27 053 499
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 468 998	-3 410 456
Standardförbättringar	-8 029 481	-7 394 377
	-11 498 479	-10 804 833
Årets avskrivning byggnader	- 58 542	- 58 542
Årets avskrivning standardförbättringar	- 618 718	- 635 104
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 175 739	-11 498 479
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 877 760	15 555 020
Varav		
Byggnader	957 354	1 015 896
Mark	285 825	285 825
Standardförbättringar	13 634 581	14 253 299
Taxeringsvärden		
bostäder	25 000 000	25 000 000
lokaler	1 075 000	1 075 000
Totalt taxeringsvärde	26 075 000	26 075 000
varav byggnader	20 140 000	20 140 000

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

25 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	12 500	12 500
	12 500	12 500

**Not 15 Kundfordringar**

Kundfordringar	–	1 120
	–	1 120

**Not 16 Skattefordringar**

Skattefordran tax 2015	27 231	–
Ej utnyttjat inbetalningskort från Skatteverket	30 932	–
	58 163	–

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	3 148	3 000
Förutbetalda försäkringspremier	35 836	39 898
Förutbetald kostnad för el-administration	–	19 158
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 123	43 131
Förutbetald telefonikostnad	1 106	165
Upplupna elavgifter, hushållsel	71 620	80 000
	<u>153 833</u>	<u>185 352</u>

**Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 100 000	1 300 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	400 000	1,55	2014-07-22
90 dagar	200 000	1,55	2014-07-30
90 dagar	500 000	1,55	2014-09-19

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	199 092	212 304	- 255 113	- 6 397
Disposition enl årsstämmobeslut			- 6 397	6 397
Avsättning till underhållsfond		200 000	- 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 412 304	412 304	
Årets resultat				- 289 891
Vid årets slut	199 092	–	- 49 206	- 289 891

**Not 20 Fastighetslån**

Fastighetslån	16 253 346	16 599 137
Avgår nästa års amortering	- 293 165	- 276 260
Skuld vid årets slut	<u>15 960 181</u>	<u>16 322 877</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,05%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,03%	2014-07-02	1 182 873		36 868	1 146 005
STADSHYPOTEK	2,82%	2015-10-30	7 488 618		75 264	7 413 354
STADSHYPOTEK	3,19%	2014-07-30	1 158 242		11 912	1 146 330
STADSHYPOTEK	3,26%	2014-09-30	1 577 440		42 064	1 535 376
STADSHYPOTEK	3,51%	2015-09-30	2 595 618		100 520	2 495 098
STADSHYPOTEK	3,56%	2018-09-30	2 596 346		79 163	2 517 183
			<b>16 599 137</b>		<b>345 791</b>	<b>16 253 346</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 293 165 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 276 260 kr årligen. Skuld som förfaller senare än 5 år efter bokslutsdagen uppgår till cirka 14 855 141 kr.

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Avräkning hyror och avgifter	256	–
	<u>256</u>	<u>–</u>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	6 875	10 310
Upplupna räntekostnader	41 069	43 358
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 863	32 421
Upplupna elkostnader	25 246	27 444
Upplupna värmekostnader	42 835	36 599
Upplupna kostnader för renhållning	11 028	13 318
Upplupna revisionsarvoden	11 252	10 992
Upplupna styrelsearvoden	43 032	41 246
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	19 541
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>385 175</u>	<u>326 689</u>
	568 375	561 918

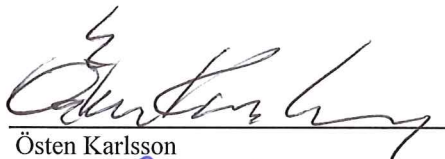
Köping 2014-10-20



Kenneth Bäckman



Gunnar Öhlund



Östen Karlsson



Tommy Ekholm



Stefan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/10 2014.


Nils-Olof Abrahamsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Jussi Kallanvaara  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Köpingshus 3 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Köpingshus 3s finansiella ställning per den 30 juni 2014 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 för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Köpingshus 3 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Eskilstuna den 24 oktober 2014

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson  
Auktoriserad revisor

Jussi Kallanvaara  
Godkänd revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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 resultat-räkningen) 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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

## **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.



### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

---

# RBF KÖPINGSHUS 3

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF KÖPINGSHUS 3 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)