

---

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Köpingshus 2  
Org nr: 7785002358



KALLELSE OCH DAGORDNING  
**ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 2

Tid: **Måndagen den 28 november 2022 kl. 18.00**

Plats: Föreningslokalen

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är den ordinarie ledamöter Daniel Näf, Lars-Inge Broman och Liselott Granath.  
Suppleanter i tur att avgå är Gustav Peschau samt Kristina Branting (redan avgått pga flytt).
- 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.

## **Medlemsvinst**

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

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 15 000 kronor i återbäring samt 15 264 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 8 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 139% till 158%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 157 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

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	1
2 rum och kök	32
3 rum och kök	56
4 rum och kök	5
5 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	24
Antal p-platser	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	34 705 000 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.

### 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 450 tkr och planerat underhåll för 151 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022 och visar ett behov av avsättning på 1 421 tkr/år över evig tid. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 188 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	Kommentar
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	
Övergång till gemensam el med individuell debitering	2019	
Fönster, fasad och ventilationsprojekt. Del som ej tas upp som investering	2020	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte spolslangar	150 936

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Näf	Ordförande	2022
Lars-Inge Broman	Vice ordförande	2022
Kent Eriksson	Ledamot	2023
Linus Holmberg	Ledamot	2023
Liselott Granath	Ledamot	2022
Lars Nydahl	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Agneta Sellholm	Suppleant	2023
Gustav Peschau	Suppleant	2022
Kristina Branting (avgått under året pga flytt)	Suppleant	2022
Therése Stigevik	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag	2022
Solveig Persson	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maud Larson	2022

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

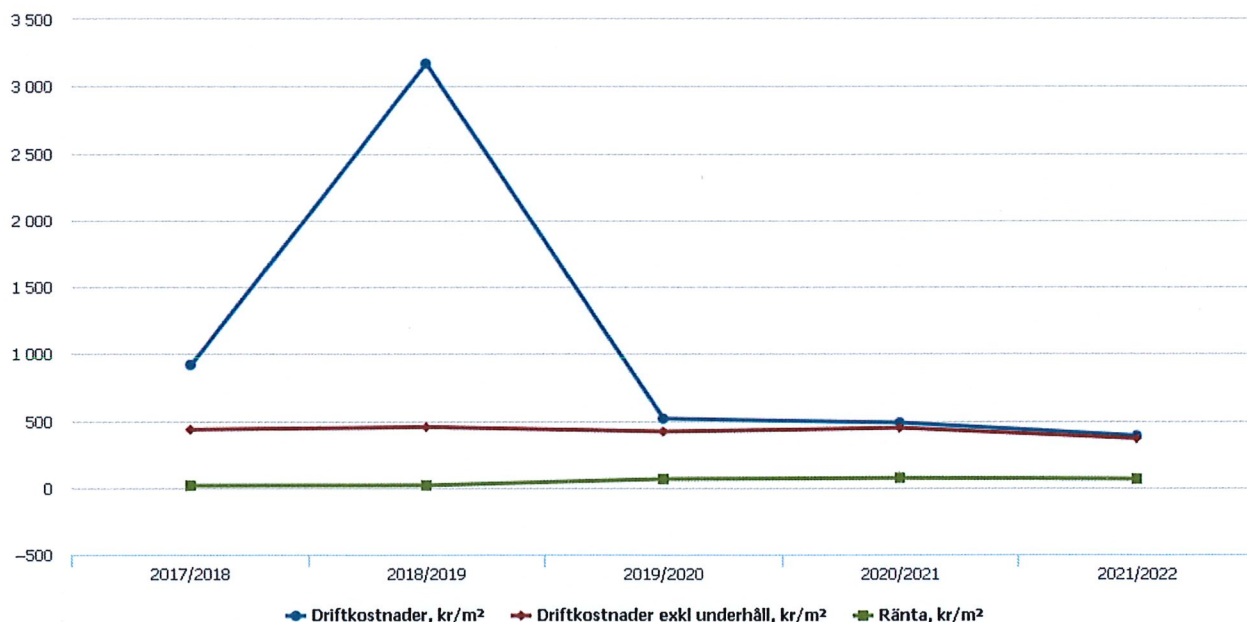
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 635 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 882	5 788	5 406	5 111	4 752
Resultat efter finansiella poster	30	619	-175	-16 951	-2 189
Årets resultat	30	619	-175	-16 951	-2 189
Resultat exklusive avskrivningar	1 157	1 160	170	-16 606	-1 844
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-310	-307	-1 230	-18 006	-3 244
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	220	220	220	210	210
Balansomslutning	28 940	29 283	29 283	11 746	11 721
Soliditet %	-50	-49	-51	-127	18
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	20	22	380	40	148
Likviditet% exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	158	139			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	635	622	587	564	507
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	386	485	516	3 169	918
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	366	446	419	453	435
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	64	72	65	18	16
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	427	253	88	0	394
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 559	5 559	5 727	2 137	964



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	183 529	1 911 204	-17 164 959	619 028
Disposition enl. årsstämmobeslut			619 028	-619 028
Reservering underhållsfond		1 467 000	-1 467 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-150 936	150 936	
Årets resultat				29 946
<b>Vid årets slut</b>	<b>183 529</b>	<b>3 227 268</b>	<b>-17 861 995</b>	<b>29 946</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 545 931
Årets resultat	29 946
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 467 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 936
<b>Summa</b>	<b>-17 832 049</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 17 832 049

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 881 894	5 787 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 317	22 261
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 914 211</b>	<b>5 810 178</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 913 040	-3 660 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 291 638	-396 518
Personalkostnader	Not 6	-83 289	-61 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 127 448	-540 858
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 415 414</b>	<b>-4 659 143</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>498 797</b>	<b>1 151 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 264	24 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-484 149	-556 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-468 851</b>	<b>-532 007</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 946</b>	<b>619 028</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>29 946</b>	<b>619 028</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	19 649 078	20 459 012
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 953 385	6 270 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 602 463</b>	<b>26 729 911</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>25 761 463</b>	<b>26 888 911</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	54 178	6 753
Övriga fordringar	Not 15	37 150	77 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	428 798	414 097
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>520 126</b>	<b>498 303</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 658 108	1 895 763
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 658 108</b>	<b>1 895 763</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 178 234</b>	<b>2 394 067</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 939 697</b>	<b>29 282 977</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		183 529	183 529
Fond för yttre underhåll		3 227 268	1 911 204
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 410 797</b>	<b>2 094 733</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 861 995	-17 164 959
Årets resultat		29 946	619 028
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 832 049</b>	<b>-16 545 931</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-14 421 252</b>	<b>-14 451 198</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 840 358	32 885 168
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 840 358</b>	<b>32 885 168</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 155 382	9 752 292
Leverantörsskulder	Not 19	616 725	399 359
Skatteskulder	Not 20	33 072	0
Övriga skulder	Not 21	-3 242	44 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	718 654	653 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 520 591</b>	<b>10 849 007</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 939 697</b>	<b>29 282 977</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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	124
Ombyggnad tak och balkonger	Linjär	53
Ombyggnad badrum	Linjär	40
Dörrar	Linjär	40
Fönster	Linjär	30
Ventilation	Linjär	20
Fasad	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 238 496	4 155 576
Hyror, lokaler	137 796	137 268
Hyror, garage	118 020	115 668
Hyror, p-platser	117 820	115 067
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-53 720	-53 112
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-322
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 267	-2 004
Rabatter	0	-2 470
Bränsleavgifter, bostäder	1 050 204	1 030 248
Elavgifter	275 545	291 998
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 881 894</b>	<b>5 787 917</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	31 065	20 864
Övriga rörelseintäkter	1 252	1 397
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 317</b>	<b>22 261</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-150 936	-290 253
Reparationer	-449 764	-511 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 850	-83 230
Försäkringspremier	-80 231	-72 176
Kabel- och digital-TV	-269 664	-269 664
Återbäring från Riksbyggen	15 000	13 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 119	0
Sotning	-2 370	-5 490
Obligatoriska besiktningar	0	-33 928
Bevakningskostnader	-26 234	-32 564
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 744
Snö- och halkbekämpning	-168 766	-96 704
Förbrukningsinventarier	-12 080	-15 944
Fordons- och maskinkostnader	-65	-715
Vatten	-275 646	-281 903
Fastighetsel	-366 088	-399 666
Uppvärmning	-736 634	-709 382
Sophantering och återvinning	-179 370	-176 831
Förvaltningsarvode drift	-83 222	-690 186
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 913 040</b>	<b>-3 660 639</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 157 136	-170 680
IT-kostnader	-25	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-45 025	-29 429
Kreditupplysningar	-7 636	-1 560
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 119	-19 674
Kontorsmateriel	0	-6 953
Telefon och porto	-275	-275
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 480	-8 240
Konsultarvoden	-9 829	-101 222
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-11 250
Övriga externa kostnader	-16 273	-33 185
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 291 638</b>	<b>-396 518</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-15 792	0
Styrelsearvoden	-31 150	-31 150
Sammanträdesarvoden	-4 207	-6 316
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 620	-19 980
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 200
Pensionskostnader	-674	0
Sociala kostnader	-11 846	-2 482
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-83 289</b>	<b>-61 128</b>

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

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-500 229	-151 776
Avskrivningar tillkommande utgifter	-309 704	-309 704
Avskrivning Installationer	-317 514	-79 378
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 127 448</b>	<b>-540 858</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	9 160
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	15 264	15 264
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 264</b>	<b>24 424</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	20
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>34</b>	<b>20</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-484 140	-541 419
Övriga räntekostnader	-9	-537
Övriga finansiella kostnader	0	-14 495
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-484 149</b>	<b>-556 451</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	18 349 649	4 411 500
Mark	200 000	200 000
Standardförbättringar	13 129 421	13 129 421
	<b>31 679 070</b>	<b>17 740 921</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	13 938 149
	<b>0</b>	<b>13 938 149</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 679 070</b>	<b>31 679 070</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 748 525	-3 596 750
Standardförbättringar	-7 471 534	-7 161 829
	<b>-11 220 059</b>	<b>-10 758 579</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-500 229	-151 776
Årets avskrivning standardförbättringar	-309 704	-309 704
	<b>-809 933</b>	<b>-461 480</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 029 992</b>	<b>-11 220 059</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 649 078</b>	<b>20 459 011</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	14 100 895	14 601 124
Mark	200 000	200 000
Standardförbättringar	5 348 183	5 657 887
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 600 000	26 600 000
Lokaler	2 105 000	343 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 705 000</b>	<b>26 943 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>26 949 000</i>	<i>20 743 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 756 000</i>	<i>6 200 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	6 350 278	
	<b>6 350 278</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	6 350 278
	<b>0</b>	<b>6 350 278</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 350 278</b>	<b>6 350 278</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-79 378	
	<b>-79 378</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-317 514	-79 378
	<b>-317 514</b>	<b>-79 378</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-396 892	-79 378
	<b>-396 892</b>	<b>-79 378</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 953 385</b>	<b>6 270 899</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	5 953 385	6 270 899

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar	159 000	159 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>159 000</b>	<b>159 000</b>

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

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	54 178	6 753
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>54 178</b>	<b>6 753</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	0	2 548
Skattekonto	37 150	26 804
Momsfordringar	0	48 101
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>37 150</b>	<b>77 453</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	41 918	38 313
Förutbetalt förvaltningsarvode	296 875	28 645
Förutbetald vattenavgift	22 589	21 923
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 416	67 416
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	257 801
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>428 798</b>	<b>414 097</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Transaktionskonto	2 658 108	1 895 763
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 658 108</b>	<b>1 895 763</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	41 995 740	42 637 460
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-641 720	-642 970
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 513 662	-9 109 322
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 840 358</b>	<b>32 885 168</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-07-29	400 948,00	0,00	4 052,00	396 896,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2022-09-05	2 179 326,00	0,00	102 212,00	2 077 114,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2023-04-30	482 346,00	0,00	15 192,00	467 154,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2023-04-30	583 256,00	0,00	13 968,00	569 288,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2023-04-30	953 296,00	0,00	22 832,00	930 464,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2023-06-01	2 970 000,00	0,00	30 000,00	2 940 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2023-06-30	1 214 996,00	0,00	42 000,00	1 172 996,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2023-06-30	5 010 750,00	0,00	51 000,00	4 959 750,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-04-30	794 354,00	0,00	25 832,00	768 522,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-04-30	1 553 390,00	0,00	65 180,00	1 488 210,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-06-01	495 000,00	0,00	5 000,00	490 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-07-30	3 559 048,00	0,00	35 952,00	3 523 096,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-07-30	7 644 000,00	0,00	78 000,00	7 566 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-06-30	10 807 500,00	0,00	110 000,00	10 697 500,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-07-30	3 989 250,00	0,00	40 500,00	3 948 750,00
<b>Summa</b>			<b>42 637 460,00</b>	<b>0,00</b>	<b>641 720,00</b>	<b>41 995 740,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om totalt 13 513 662 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	616 725	378 050
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	21 309
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>616 725</b>	<b>399 359</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	33 072	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>33 072</b>	<b>0</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld för moms	-3 242	44 396
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-3 242</b>	<b>44 336</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	12 350	0
Upplupna räntekostnader	70 000	68 521
Upplupna elkostnader	31 212	31 853
Upplupna värmekostnader	22 146	0
Upplupna kostnader för renhållning	10 393	10 326
Upplupna styrelsearvoden	41 150	56 191
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	531 403	477 889
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>718 654</b>	<b>653 020</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	43 337 000	43 337 000

**Not Eventualförpliktelser**

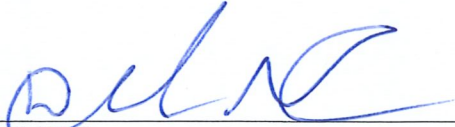
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

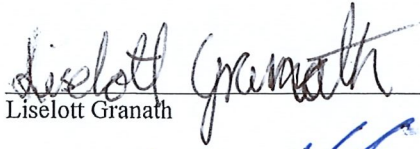
Styrelsens underskrifter

Köping 2022-10-024

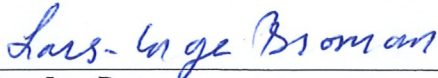
Ort och datum



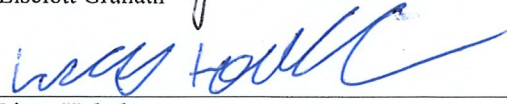
Daniel Näf



Liselott Granath



Lars-Inge Broman



Linus Holmberg

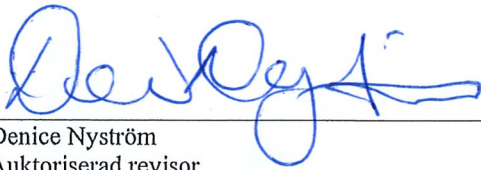


Kent Eriksson



Lars Nydahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/11-2022



Denice Nyström  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Solveig Persson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Köpingshus 2 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 professionell omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Köpingshus 2 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

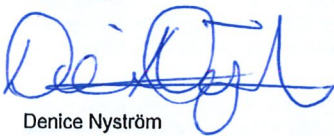
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Eskilstuna den 1/11-2022

KPMG AB



Denice Nyström  
Auktoriserad revisor



Solveig Persson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Köpingshus 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)

