

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Köpingshus 6  
Org nr: 778500-2317



KALLELSE OCH DAGORDNING  
**ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**  
med Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6

Tid: **Onsdagen den 8 december 2021**  
Plats: **Via Poströstning**

- 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 och suppleanter, 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 Seija Saarikoski Ohlsson och Birgitta Nyholm samt suppleant Lennart Skarman.
- 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) Avslutande av stämman.

## **Medlemsvinst**

RBF Köpingshus 6 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 39 600 kronor i återbäring samt 22 368 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 6 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 420 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 633 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 98% till 89%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bertil 1 och Bertil 2 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 233 lägenheter och 20 lokaler uppförda. En av lägenheterna består av 33 st enkelrum med gemensamhetsutrymmen (Vandrarhemmet). Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Bergslagsvägen 6 A-D, 8, 10, 12, 14, 16 och 18 A-C, Sveavägen 4, 6, 8 A-B, 10 A-C samt Ågårdsgatan 2A-B i Köping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova Riksbyggens försäkring via Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 17    |
| 2 rum och kök | 84    |
| 3 rum och kök | 114   |
| 4 rum och kök | 12    |
| 5 rum och kök | 6     |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar                                   |
|-----------------|-------|---------------------------------------------|
| Antal lokaler   | 21    | En av lokalerna utgör vandrarhem med 33 rum |
| Antal garage    | 78    |                                             |
| Antal p-platser | 68    |                                             |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 34 233 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 16 555 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 337 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 79 500 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 79 500 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Köping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 127 tkr och planerat underhåll för 2 107 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 75 677 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig (evig) kostnad på 2 491 tkr (150 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 kr/m<sup>2</sup>.

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

| Årets utförda underhåll<br>Beskrivning | Belopp    |
|----------------------------------------|-----------|
| Tvättstuga, nya maskiner               | 1 353 tkr |
| Installationer, nya takfläktar         | 658 tkr   |
| P-platser                              | 96 tkr    |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter      | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Seija Saarikoski Ohlsson | Ordförande         | 2021                          |
| Birgitta Nyholm          | Sekreterare        | 2021                          |
| Ulf Sidebäck             | Vice ordförande    | 2022                          |
| Sinikka Rontti           | Ledamot            | 2022                          |
| Per Forsström            | Ledamot            | 2022                          |
| Lars Nydahl              | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter                                          | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Lennart Skarman                                              | Suppleant            | 2021                          |
| Tanja Stijak                                                 | Suppleant            | 2022                          |
| Therése Stigevik (ersätter Carina Andersson från april 2021) | Suppleant Riksbyggen |                               |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor   | 2021                          |
| Robert Pihlblad     | Förtroendevald revisor | 2021                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Ulla Vestlund       | 2021                          |

| Valberedning    |                 |
|-----------------|-----------------|
| William Brehmer | Sammanställande |
| Kent Nyhlén     |                 |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 278 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 273 personer.

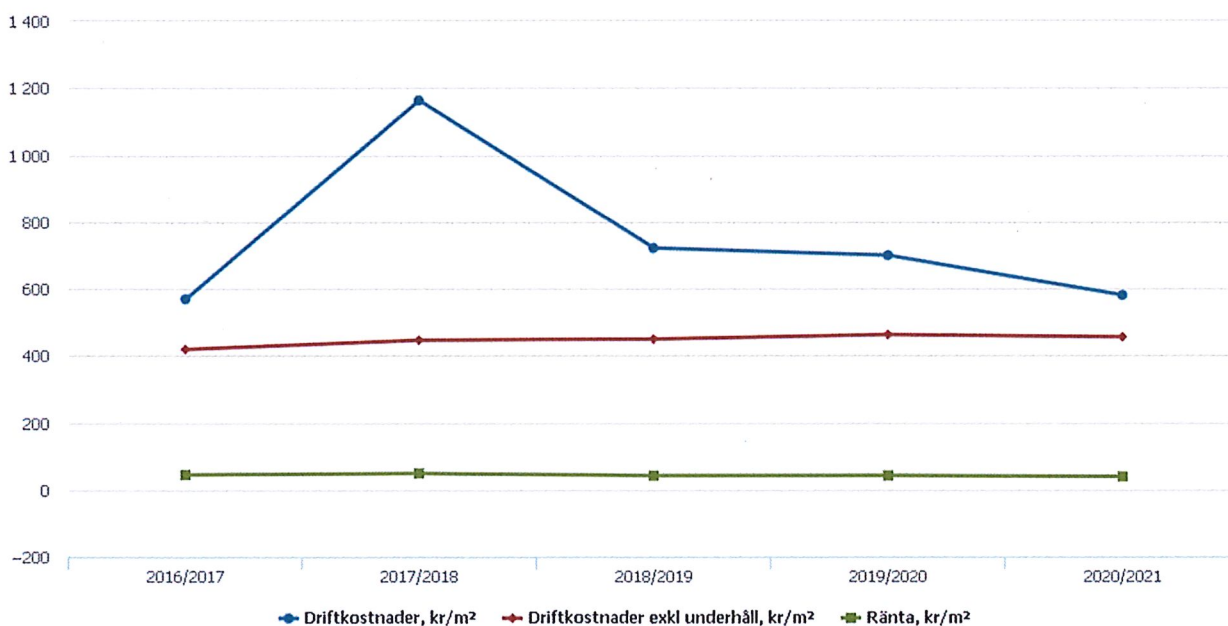
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 564 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                               | 11 832    | 11 582    | 11 165    | 11 018    | 10 699    |
| Resultat efter finansiella poster                                             | -787      | -3 098    | -4 049    | -11 053   | -1 610    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 633       | -1 732    | -2 706    | -9 721    | -296      |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -1 858    | -4 215    | -4 606    | -11 621   | -2 196    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 150       | 150       | 115       | 115       | 115       |
| Balansomslutning                                                              | 31 230    | 34 325    | 39 628    | 34 611    | 36 082    |
| Soliditet %                                                                   | -58       | -50       | -36       | -29       | 3         |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår             | 89        | 98        | 136       | 138       | 130       |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår             | 36        |           |           |           |           |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 564       | 546       | 528       | 515       | 517       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 580       | 699       | 721       | 1 163     | 569       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 455       | 462       | 449       | 446       | 419       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 39        | 42        | 42        | 49        | 45        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                             | 23        | 0         | 0         | 0         | 115       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 2 755     | 2 813     | 2 871     | 2 498     | 1 782     |
| Skuldkvot %                                                                   | 3,85      | 4,02      | 4,25      | 3,68      | 2,75      |



**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.

*kr*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 1 377 950       | 0              | -15 546 108         | -3 114 503     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | -3 114 503          | 3 114 503      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 2 491 000      | -2 491 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -2 106 959     | 2 106 959           |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -786 943       |
| Vid årets slut                    | 1 377 950       | 384 041        | -19 044 652         | -786 943       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -18 660 611        |
| Årets resultat                          | -786 943           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -2 491 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 106 959          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-19 831 595</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 19 831 595**

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

br

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 11 831 984               | 11 581 832               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 155 693                  | 234 246                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>11 987 677</b>        | <b>11 816 078</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -9 792 030               | -11 820 939              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -554 032                 | -563 767                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -380 943                 | -454 804                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 419 860               | -1 382 845               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-12 146 866</b>       | <b>-14 222 355</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-159 189</b>          | <b>-2 406 277</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 22 368                   | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 175                      | 218                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -650 297                 | -708 444                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-627 754</b>          | <b>-708 226</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-786 943</b>          | <b>-3 114 503</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-786 943</b>          | <b>-3 114 503</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 27 708 018        | 29 127 879        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>27 708 018</b> | <b>29 127 879</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 233 000           | 233 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>233 000</b>    | <b>233 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>27 941 018</b> | <b>29 360 879</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 5 171             | 783               |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 18 198            | 38 352            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 1 005 037         | 976 716           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 028 406</b>  | <b>1 015 851</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 2 260 359         | 3 948 023         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 260 359</b>  | <b>3 948 023</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 288 766</b>  | <b>4 963 874</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>31 229 784</b> | <b>34 324 752</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2021-06-30  | 2020-06-30  |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |             |             |
| Eget kapital                                 |             |             |
| Bundet eget kapital                          |             |             |
| Medlemsinsatser                              | 1 377 950   | 1 377 950   |
| Fond för yttre underhåll                     | 384 041     | 0           |
| Summa bundet eget kapital                    | 1 761 991   | 1 377 950   |
| Fritt eget kapital                           |             |             |
| Balanserat resultat                          | -19 044 652 | -15 546 108 |
| Årets resultat                               | -786 943    | -3 114 503  |
| Summa fritt eget kapital                     | -19 831 595 | -18 660 611 |
| Summa eget kapital                           | -18 069 604 | -17 282 661 |
| SKULDER                                      |             |             |
| Långfristiga skulder                         |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18      | 40 255 723  |
| Summa långfristiga skulder                   | 40 255 723  | 46 556 588  |
| Kortfristiga skulder                         |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18      | 6 300 865   |
| Leverantörsskulder                           | Not 19      | 955 812     |
| Skatteskulder                                | Not 20      | 1 336 688   |
| Övriga skulder                               | Not 21      | 20 154      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22      | 231 578     |
| Summa kortfristiga skulder                   | 9 043 665   | 240 811     |
| Summa eget kapital och skulder               | 31 229 784  | 1 500 017   |
|                                              | 31 229 784  | 34 324 752  |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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              | 50       |
| Fastighetsförbättringar | Linjär              | 40       |
| Miljöhus                | Linjär              | 20       |
| Markinventarier         | Linjär              | 5        |
| Dörrbyte lägenheter     | Linjär              | 30       |
| Föreningslokalen        | Linjär              | 10       |
| Fönsterbyte             | Linjär              | 40       |
| Solcellsanläggning      | Linjär              | 40       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 9 338 760                | 9 034 032                |
| Årsavgifter, lokaler                  | 490 644                  | 490 644                  |
| Hyror, lokaler                        | 52 014                   | 50 697                   |
| Hyror, garage                         | 215 112                  | 215 112                  |
| Hyror, p-platser                      | 97 800                   | 97 800                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -3 750                   | -3 541                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -2 224                   | -1 900                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -17 520                  | -18 720                  |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 1 326 258                | 1 325 724                |
| Elavgifter                            | 334 890                  | 391 984                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>11 831 984</b>        | <b>11 581 832</b>        |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                     | 15 313                   | 0                        |
| Övriga ersättningar                 | 42 701                   | 31 988                   |
| Fakturerade kostnader               | 360                      | 3 300                    |
| Övriga sidointäkter                 | 15 441                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 35 448                   | 92 635                   |
| Försäkringsersättningar             | 46 430                   | 106 323                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>155 693</b>           | <b>234 246</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -2 106 959               | -3 992 338               |
| Reparationer                         | -1 126 938               | -1 293 410               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -253 200                 | -253 200                 |
| Försäkringspremier                   | -274 839                 | -257 926                 |
| Kabel- och digital-TV                | -317 184                 | -317 184                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 33 100                   | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -36 828                  | -11 300                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -5 478                   | -10 591                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -206 242                 | -67 313                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                        | -16 816                  |
| Förbrukningsinventarier              | -84 658                  | -66 934                  |
| Vatten                               | -897 338                 | -867 820                 |
| Fastighetsel                         | -522 037                 | -598 539                 |
| Uppvärmning                          | -1 561 690               | -1 545 268               |
| Sophantering och återvinning         | -584 271                 | -674 536                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 847 470               | -1 847 763               |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-9 792 030</b>        | <b>-11 820 939</b>       |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -359 613                 | -360 668                 |
| Resekostnader                              | 0                        | -77                      |
| IT-kostnader                               | -7 026                   | -6 190                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -13 125                  | -16 125                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -30 439                  | -41 804                  |
| Kreditupplysningar                         | -4 592                   | -14 063                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -42 442                  | -29 283                  |
| Kontorsmateriel                            | -26 437                  | -14 053                  |
| Telefon och porto                          | -21 801                  | -22 227                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -15 638                  | -79                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -18 720                  | -18 720                  |
| Bankkostnader                              | -2 406                   | -2 430                   |
| Övriga externa kostnader                   | -11 794                  | -38 049                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-554 032</b>          | <b>-563 767</b>          |

10

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -133 600                 | -128 800                 |
| Övriga ersättningar                                   | -720                     | 0                        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -186 144                 | -248 100                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -4 725                   | -2 543                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -392                     |
| Sociala kostnader                                     | -55 754                  | -74 969                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-380 943</b>          | <b>-454 804</b>          |

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

|                                                                                          | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -471 283                 | -471 283                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -76 232                  | -76 232                  |
| Avskrivning Markinventarier                                                              | -10 053                  | -13 385                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -862 293                 | -821 945                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 419 860</b>        | <b>-1 382 845</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 22 368                   | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>22 368</b>            | <b>0</b>                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 175                      | 218                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>175</b>               | <b>218</b>               |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -650 297                 | -708 444                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-650 297</b>          | <b>-708 444</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2021-06-30         | 2020-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 22 896 490         | 22 896 490         |
| Mark                                                   | 1 812 000          | 1 812 000          |
| Standardförbättringar                                  | 33 001 304         | 32 943 486         |
| Markanläggning                                         | 1 524 644          | 1 524 644          |
| Markinventarier                                        | 117 181            | 117 181            |
|                                                        | <b>59 351 619</b>  | <b>59 293 801</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Solcellsprojekt                                        | 0                  | 57 818             |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>57 818</b>      |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>59 351 619</b>  | <b>59 351 619</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -16 365 260        | -15 893 978        |
| Standardförbättringar                                  | -12 684 103        | -11 862 158        |
| Markanläggningar                                       | -1 067 249         | -991 016           |
| Markinventarier                                        | -107 128           | -93 744            |
|                                                        | <b>-30 223 740</b> | <b>-28 840 896</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -471 283           | -471 283           |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -862 293           | -821 945           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -76 232            | -76 232            |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -10 053            | -13 385            |
|                                                        | <b>-1 419 860</b>  | <b>-1 382 845</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-31 643 601</b> | <b>-30 223 741</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>27 708 018</b>  | <b>28 947 878</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 6 059 946          | 6 351 229          |
| Mark                                                   | 1 812 000          | 1 812 000          |
| Standardförbättringar                                  | 19 454 909         | 20 317 202         |
| Markanläggningar                                       | 381 163            | 457 395            |
| Markinventarier                                        | 0                  | 10 052             |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 77 400 000         | 77 400 000         |
| Lokaler                                                | 2 100 000          | 2 100 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>79 500 000</b>  | <b>79 500 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>64 100 000</i>  | <i>64 100 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>15 400 000</i>  | <i>15 400 000</i>  |

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

|                                               | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |            |            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 233 000        | 233 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>233 000</b> | <b>233 000</b> |

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

|                                                  | 2021-06-30   | 2020-06-30 |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 5 171        | 783        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>5 171</b> | <b>783</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2021-06-30    | 2020-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 18 198        | 38 352        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>18 198</b> | <b>38 352</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-06-30       | 2020-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 151 730          | 130 052        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 48 409           | 76 072         |
| Förutbetalda elavgift                                     | 0                | 2 421          |
| Förutbetalda vattenavgift                                 | 82 449           | 72 102         |
| Förutbetalda kabel-tv-avgift                              | 79 296           | 79 296         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 643 153          | 616 773        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 005 037</b> | <b>976 716</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 237 027          | 11 148           |
| Transaktionskonto           | 2 023 333        | 3 936 875        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 260 359</b> | <b>3 948 023</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 46 556 588        | 47 512 400        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -955 812          | -955 812          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 345 053        |                   |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>40 255 723</b> | <b>46 556 588</b> |

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkors ändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 955 812kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 40 255 723kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 0,96%      | 2021-09-28          | 2 469 101,00         | 0,00                    | 78 412,00          | 2 390 689,00         |
| SWEDBANK     | 1,65%      | 2022-01-11          | 3 056 240,00         | 0,00                    | 101 876,00         | 2 954 364,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,31%      | 2022-10-30          | 3 090 946,00         | 0,00                    | 98 124,00          | 2 992 822,00         |
| SPARBANKEN   | 1,72%      | 2023-03-01          | 11 730 000,00        | 0,00                    | 120 000,00         | 11 610 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,59%      | 2023-12-01          | 2 517 264,00         | 0,00                    | 65 384,00          | 2 451 880,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,04%      | 2024-03-01          | 2 502 499,00         | 0,00                    | 40 000,00          | 2 462 499,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,04%      | 2024-03-01          | 3 781 432,00         | 0,00                    | 40 000,00          | 3 741 432,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,08%      | 2024-03-30          | 715 188,00           | 0,00                    | 76 208,00          | 638 980,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,34%      | 2024-04-30          | 7 920 000,00         | 0,00                    | 80 000,00          | 7 840 000,00         |
| SPARBANKEN   | 1,19%      | 2025-02-01          | 1 320 000,00         | 0,00                    | 60 000,00          | 1 260 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,05%      | 2025-07-30          | 3 089 730,00         | 0,00                    | 95 808,00          | 2 993 922,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,05%      | 2025-07-30          | 5 320 000,00         | 0,00                    | 100 000,00         | 5 220 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>47 512 400,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>955 812,00</b>  | <b>46 556 588,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 955 812 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 955 tkr årligen

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                      | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder                   | 1 298 286        | 2 334 031        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 38 402           | 0                |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>1 336 688</b> | <b>2 334 031</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2021-06-30   | 2020-06-30    |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Skatteskulder              | 9 495        | 20 154        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>9 495</b> | <b>20 154</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 195 504        | 199 014        |
| Skuld för moms                     | -6 519         | 586            |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 42 593         | 41 211         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>231 578</b> | <b>240 811</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 16 334           | 13 898           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 47 352           | 54 839           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                | 292 500          |
| Upplupna elkostnader                                      | 28 036           | 32 808           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 0                | 37 110           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 190              | 40 333           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 13 500           | 13 500           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 54 449           | 46 325           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 18 720           | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 530              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 986 458          | 968 174          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 165 039</b> | <b>1 500 017</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                      | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 55 062 700 | 55 062 700 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

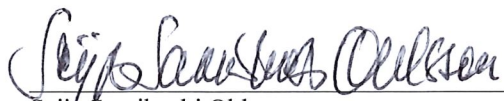
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

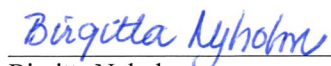
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Köping 2021-10-21

Ort och datum

  
Seija Saarikoski Ohlsson

  
Birgitta Nyholm

  
Ulf Sidebäck

  
Per Forsström

  
Sinikka Rontti

  
Lars Nydahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-01

  
Denice Nyström  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Robert Pihlblad  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6, org. nr 778500-2317

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Eskilstuna den 2021-11-01

KPMG AB



Denice Nyström  
Auktoriserad revisor



Robert Pihlblad  
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.

## **Arsavgift**

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 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Köpingshus 6 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)

