

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Köpingshus 6
Org nr: 778500-2317



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 6 300 kronor i återbäring.



Innehållsförteckning

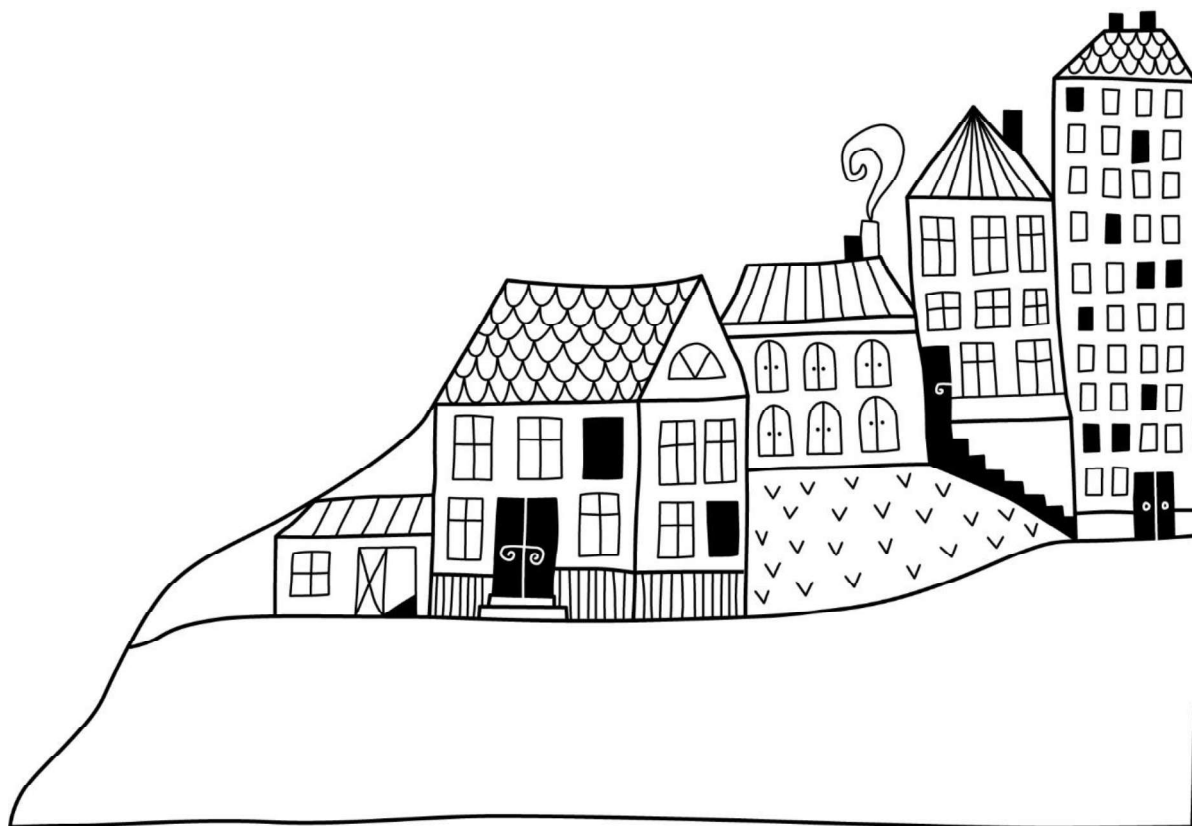
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 6 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade drifts- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 12%.

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 146 % till 150 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 825 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 004 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bertil 1 och Bertil 2 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 233 lägenheter samt 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 Ågärdsgatan 2 A-B i Köping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova Riksbyggens försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
17	84	114	12	6

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
21, En av lokalerna utgör vandrarhem med 33 rum	78	68

Total tomtarea	34 233 m ²
Total bostadsarea	16 555 m ²
Total lokalarea	337 m ²

Årets taxeringsvärde	123 625 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 351 000 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 757 tkr och planerat underhåll för 2 325 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Rekommenderad avsättning uppgår till 864 tkr (51 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 864 tkr (51 kr/m²). Underhållsplanen för föreningen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr) Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, Måleriarbete, byte dörrar	508 109
Installationer, Handdukstork, låssystem	1 572 533
Huskropp invändigt, Ståldörrar	87 600
Markytor, asfalteringsåtgärder	84 750
Garage och p-platser	72 273

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	2025
Per Forsström	Vice ordförande	2026
Sinikka Rontti	Ledamot	2026
Lennart Skarman	Ledamot	2025
Lars Nydahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Larsson	Suppleant	2025
Kerstin Asp Ling	Suppleant	2025
Per-Henric Källgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Victor Toreson	Auktoriserad revisor	
	Rådek	2025
Robert Pihlblad	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Halldin	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Hedblom	2025
Kent Nylén	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 281 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 278 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 644 kr/m²/år.

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

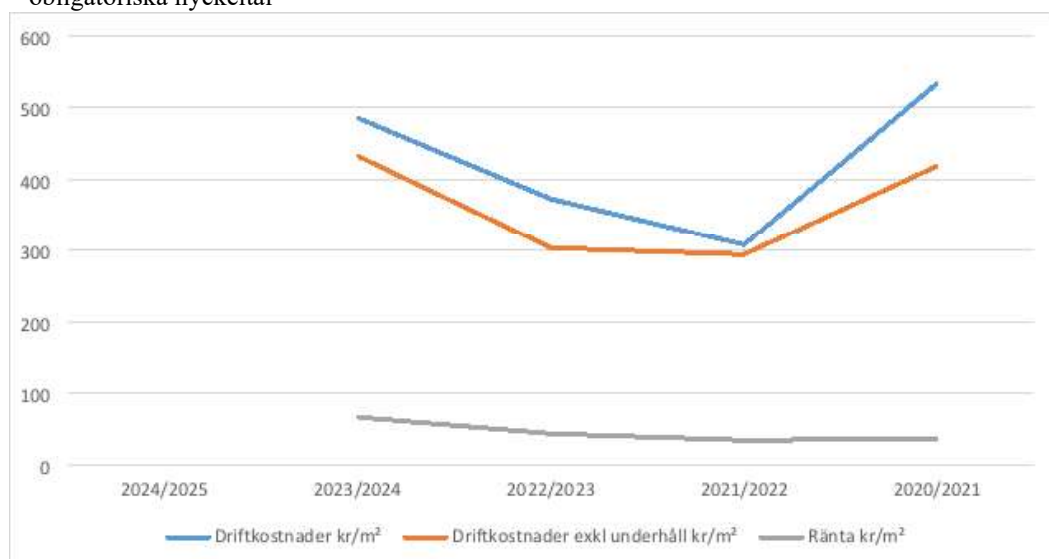
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	13 524	12 979	12 826	12 297	11 906
Rörelsens intäkter	13 651	13 039	12 847	12 427	11 988
Resultat efter finansiella poster*	106	130	1 132	1 325	-787
Årets resultat	106	130	1 132	1 325	-787
Resultat exkl avskrivningar	1 004	963	2 483	2 734	633
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	108	192	-88	250	-1 858
Balansomslutning	28 532	31 079	30 337	30 770	31 230
Årets kassaflöde	-2 325	672	1 483	1 457	-1 688
Soliditet %*	-54	-50	-51	-54	-58
Likviditet %	12	18	26	24	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	95	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	777	751	736	716	694
Driftkostnader kr/kvm	562	484	372	307	532
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	428	432	303	294	417
Energikostnad kr/kvm*	225	209	162	161	162
Underhållsfond kr/kvm	197	202	212	143	21
Reservering till underhållsfond kr/kvm	53	42	140	135	135
Sparande kr/kvm*	193	105	205	162	149
Ränta kr/kvm	81	66	44	33	35
Skuldsättning kr/kvm*	2486	2 349	2 398	2 450	2 529
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2537	2 613	2 667	2 725	2 812
Räntekänslighet %*	3,3	3,5	3,6	3,8	4,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Bundet		Fritt		
Eget kapital i kr				
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 377 950	3 716 943	−20 707 580	130 008
Disposition enl. årsstämmobeslut			130 008	−130 008
Reservering underhållsfond		896 000	−896 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−2 252 992	2 252 992	
Årets resultat				106 390
Vid årets slut	1 377 950	2 359 951	−19 220 580	106 390

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 542 680
Årets resultat	106 390
Årets fondreservering enligt stadgarna	-896 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 252 992
Summa	-20 079 299

Styrelsen föreslår
följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 20 079 299

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 523 558	12 978 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 029	60 415
Summa		13 650 587	13 039 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−9 558 639	−8 913 333
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 473 542	−1 702 505
Personalkostnader	Not 6	−384 349	−318 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−825 407	−832 691
Summa rörelsekostnader		−12 241 937	−11 766 884
Rörelseresultat		1 408 650	1 272 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	73 204	82 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 375 464	−1 225 177
Summa finansiella poster		−1 302 260	−1 142 394
Resultat efter finansiella poster		106 390	130 008
Årets resultat		106 390	130 008



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 175 415	23 517 360
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	853 325
Summa materiella anläggningstillgångar		24 175 415	24 370 685
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	233 000	233 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		233 000	233 000
Summa anläggningstillgångar		24 408 415	24 603 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	224	12 986
Övriga fordringar	Not 15	132 270	31 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	443 398	556 865
Summa kortfristiga fordringar		575 892	601 827
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 547 726	5 873 122
Summa kassa och bank		3 547 726	5 873 122
Summa omsättningstillgångar		4 123 618	6 474 949
Summa tillgångar		28 532 034	31 078 634



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 377 950	1 377 950
Fond för yttre underhåll	3 325 060	3 716 943
Summa bundet eget kapital	4 703 010	5 094 893
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-20 185 689	-20 707 580
Årets resultat	106 390	130 008
Summa fritt eget kapital	-20 079 299	-20 577 572
Summa eget kapital	-15 376 289	-15 482 679
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 289 280
Summa långfristiga skulder	10 289 280	9 569 006
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 707 910
Leverantörsskulder	Not 20	382 965
Skatteskulder	Not 21	50 979
Övriga skulder	Not 22	120 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 357 000
Summa kortfristiga skulder	33 619 043	36 992 307
Summa eget kapital och skulder	28 532 034	31 078 634



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 408 650	1 272 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	825 407	832 691
	2 234 057	2 105 094
Erhållen ränta	95 965	49 467
Erlagd ränta	-1 421 742	-1 168 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	908 280	986 558
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 174	-15 945
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 351 824	1 455 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-440 370	2 425 956
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 483 462	0
Investeringar i pågående byggnation	853 325	-853 325
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-630 137	-853 325
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 254 888	-900 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 254 888	-900 740
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 325 396	671 891
Likvida medel vid årets början	5 873 122	5 201 231
Likvida medel vid årets slut	3 547 726	5 873 122

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad elinstallationer	Linjär	32
Byggnad dörrar	Linjär	17
Byggnad entrépartier	Linjär	19
Byggnad fasad	Linjär	7
Byggnad fönster	Linjär	21
Byggnad stomme	Linjär	60
Byggnad tak	Linjär	13
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	13
Byggnad ventilation	Linjär	12
Byggnad värmesystem	Linjär	5
Miljöhus	Linjär	2
Byggnadsinventarier	Linjär	13

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 657 194	10 296 162
Årsavgifter, lokaler	500 454	490 644
Hyror, lokaler	57 354	53 292
Hyror, garage	289 368	215 066
Hyror, p-platser	278 160	268 440
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 076	-2 364
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-317	-4 682
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 150	-31 440
Bränsleavgifter, bostäder	1 325 669	1 325 724
Elavgifter	379 728	316 724
Övriga ersättningar	48 195	45 931
Övriga sidointäkter	0	5 391
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-16
Summa nettoomsättning	13 523 558	12 978 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	339	0
Övriga rörelseintäkter	126 690	46 523
Försäkringsersättningar	0	13 892
Summa övriga rörelseintäkter	127 029	60 415

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-2 325 265	-965 108
Reparationer	-756 636	-878 385
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-410 250	-356 310
Försäkringspremier	-430 040	-373 347
Kabel- och digital-TV	-321 424	-317 184
Återbäring från Riksbyggen	6 300	1 700
Serviceavtal	-200	0
Obligatoriska besiktningar	0	-446 142
Bevakningskostnader	0	-13 978
Snö- och halkbekämpning	-328 189	-532 865
Statuskontroll	-5 125	-51 126
Förbrukningsinventarier	-90 712	-119 039
Vatten	-1 077 343	-1 157 110
Fastighetsel	-872 527	-814 908
Uppvärmning	-1 846 522	-1 874 321
Sophantering och återvinning	-510 542	-580 701
Förvaltningsarvode drift	-590 165	-434 508
Summa driftskostnader	-9 558 639	-8 913 333

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 053 150	-1 334 980
Lokalkostnader	0	-1 695
IT-kostnader	-2 120	-13 235
Arvode, yrkesrevisorer	-43 250	-29 875
Övriga förvaltningskostnader	-245 199	-141 822
Kreditupplysningar	-48 301	-62 256
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 720	-42 680
Representation	0	-11 287
Kontorsmateriel	-13 371	-24 010
Telefon och porto	-9 484	-12 197
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-79	-2 539
Medlems- och föreningsavgifter	0	-18 720
Konsultarvoden	-1 375	0
Bankkostnader	-6 493	-7 009
Övriga externa kostnader	0	-201
Summa övriga externa kostnader	-1 473 542	-1 702 505

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 352	0
Styrelsearvoden	-156 862	-114 223
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-163 605	-163 375
Övriga kostnadsersättningar	-3 350	-4 178
Sociala kostnader	-58 180	-36 580
Summa personalkostnader	-384 349	-318 356

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-750 799	-756 459
Avskrivning Markanläggningar	-74 608	-76 232
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-825 407	-832 691

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 495
Ränteintäkter från likviditetsplacering	72 103	79 214
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	970	789
Övriga ränteintäkter	131	284
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 204	82 782

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 376 063	-1 216 687
Övriga räntekostnader	1 349	-5 990
Övriga finansiella kostnader	-750	-2 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 375 464	-1 225 177

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 417 012	55 417 012
Mark	1 812 000	1 812 000
Standardförbättringar	0	0
Markanläggning	1 524 644	1 524 644
Markinventarier	0	0
	58 753 656	58 753 656
Årets anskaffningar		
Byggnader, Handdukstorkar	1 377 075	
Markanläggning, laddstolpar	106 387	
	1 483 462	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 237 118	58 753 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 864 118	-33 107 660
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	-1 372 177	-1 295 945
Markinventarier	0	0
	-35 236 295	-34 403 605
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-750 799	-756 459
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-74 608	-76 232
	-825 407	-832 691
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 061 702	-35 236 296
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 175 416	23 517 360
Varav		
Byggnader	22 179 170	21 552 893
Mark	1 812 000	1 812 000
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	184 246	152 467
Taxeringsvärden		
Bostäder	118 000 000	99 600 000
Lokaler	5 625 000	5 751 000
Totalt taxeringsvärde	123 625 000	105 351 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 578 000</i>	<i>83 165 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 047 000</i>	<i>22 186 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	233 000	233 000
Summa andra långfristiga fordringar	233 000	233 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	224	12 986
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	224	12 986

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	69 078	31 976
Momsfordrignar	63 192	0
Summa övriga fordringar	132 270	31 976

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	25 090	47 851
Förutbetalda försäkringspremier	227 191	202 849
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	226 868
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 296	79 296
Förskotts överföring SBAB	111 821	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 398	556 865

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 317 957	2 981 577
Transaktionskonto	1 229 770	2 891 545
Summa kassa och bank	3 547 726	5 873 122

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	41 997 190	43 252 078
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-844 532	-33 683 072
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 863 378	
Långfristig skuld vid årets slut	10 289 280	9 569 006

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,84%	2026-03-01	2 255 728,00	0,00	65 384,00	2 190 344,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2026-03-30	552 630,00	0,00	11 336,00	541 294,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2026-03-30	1 630 466,00	0,00	33 444,00	1 597 022,00
SPARBANKEN	2,74%	2026-04-01	1 080 000,00	0,00	60 000,00	1 020 000,00
SPARBANKEN	2,74%	2026-04-01	11 250 000,00	0,00	120 000,00	11 130 000,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2026-04-30	7 600 000,00	0,00	80 000,00	7 520 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-07-30	2 706 498,00	0,00	95 808,00	2 610 690,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-07-30	4 920 000,00	0,00	100 000,00	4 820 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-04-30	775 394,00	0,00	50 936,00	724 458,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-04-30	1 388 625,00	0,00	49 500,00	1 339 125,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-04-30	2 698 450,00	0,00	98 124,00	2 600 326,00
SBAB	2,83%	2027-05-11	0,00	2 312 499,00	0,00	2 312 499,00
SBAB	2,83%	2027-05-11	0,00	3 591 432,00	0,00	3 591 432,00
Summa			36 857 791,00	5 903 931,00	764 532,00	41 997 190,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi stadshypotek och Sparbanken lån om 30 863 378 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

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	313 126	1 723 137
Ej reskontraförda leverantörsskulder	69 839	52 319

Summa leverantörsskulder**382 965 1 775 456****Not 20 Skatteskulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	50 979	91 437

Summa skatteskulder**50 979 91 437****Not 21 Övriga skulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	56 882	69 211
Skuld för moms	-17 835	79 374
Skuld sociala avgifter och skatter	45 257	49 984
Clearing	215	4 674

Summa övriga skulder**120 189 203 243****Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	68 637	114 915
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	103 833	11 338
Upplupna elkostnader	52 590	150 397
Upplupna kostnader för renhållning	1 409	0
Upplupna revisionsarvoden	34 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 730	18 720
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 069 800	921 728

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**1 357 000 1 239 098****Not Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	52 828 700	52 828 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den

2025-10-22

Köping

Styrelsens underskrifter

Köping

Ort och datum

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter



Seija Saarikoski Ohlsson



Lennart Skarman



Sinikka Rontti



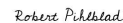
Per Forsström

Lars Nydahl

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter



Victor Toreson
Auktoriserad Revisor
Rådek



Robert Pihlblad
Förtroendevald Revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560463332

Dokument

Årsredovisning 219106 .
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-10-23 07:48:38 CEST (+0200) av Vahan Petrosjan (VP)
Färdigställt 2025-10-27 15:51:17 CET (+0100)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)
Riksbyggen
vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Seija Saarikoski Ohlsson (SSO)
BRF Köpingshus 6
seija.s@koping.net



Signerade 2025-10-23 10:12:00 CEST (+0200)

Sinikka Rontti (SR)
BRF Köpingshus 6
ronttisinikka@hotmail.com



Signerade 2025-10-24 09:54:47 CEST (+0200)

Lars Nydahl (LN)
Riksbyggen
lars.nydahl@riksbyggen.se



Signerade 2025-10-23 12:58:59 CEST (+0200)

Lennart Skarman (LS)
BRF Köpingshus 6
lennart.skarman@gmail.com



Signerade 2025-10-23 08:59:49 CEST (+0200)

Per Forsström (PF)
BRF Köpingshus 6
foppa84@gmail.com



Signerade 2025-10-24 20:08:55 CEST (+0200)

Robert Pihlblad (RP)
BRF Köpingshus 6
robert.pihlblad@koping.net

Robert Pihlblad

Signerade 2025-10-25 12:30:38 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560463332

Victor Toreson (VT)

victor.toreson@radek.se



Signerade 2025-10-27 15:51:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



2025

Till revisor Victor Toreson

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av RBF Köpingshus 6s finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2025-06-30 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
6. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst er om samtliga kända och potentiella tvister och skadeståndskrav vars effekt bör tas hänsyn till vid upprättande av årsbokslutet och dessa har redovisats korrekt i årsredovisningen.
8. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
9. Det har inte förekommit några transaktioner i bolaget som utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.

10. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

11. Vi bekräftar att uppdragsbrevet gäller även nästa år.



Seija Saarikoski Olsson

Verifikat

Document ID 09222115557560463520

Dokument

Uttalande Köpingshus 6

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-27 07:45:20 CET (+0100) av Vahan

Petrosjan (VP)

Färdigställt 2025-10-27 14:52:17 CET (+0100)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)

Riksbyggen

vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Seija Saarikoski Ohlsson (SSO)

BRF Köpingshus 6

seija.s@koping.net



Signerade 2025-10-27 14:52:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Köpingshus 6

Org.nr 778500-2317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Köpingshus 6 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-07-01 - 2024-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-06 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Köpingshus 6 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Köping



Victor Toreson
Auktoriserad revisor

Robert Pihlblad

Robert Pihlblad
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560463561

Dokument

Revisionsberättelse Köpingshus 6
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2025-10-27 08:16:10 CET (+0100) av Vahan Petrosjan (VP)
Färdigställt 2025-10-27 15:52:13 CET (+0100)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)
Riksbyggen
vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Robert Pihlblad (RP)
BRF Köpingshus 6
robert.pihlblad@koping.net

Robert Pihlblad

Signerade 2025-10-27 10:34:42 CET (+0100)

Victor Toreson (VT)
Rådek
victor.toreson@radek.se



Signerade 2025-10-27 15:52:13 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Köpingshus 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

