Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Köpingshus nr 10 Org nr:
7164125168

2025-07-01 – 2026-06-30



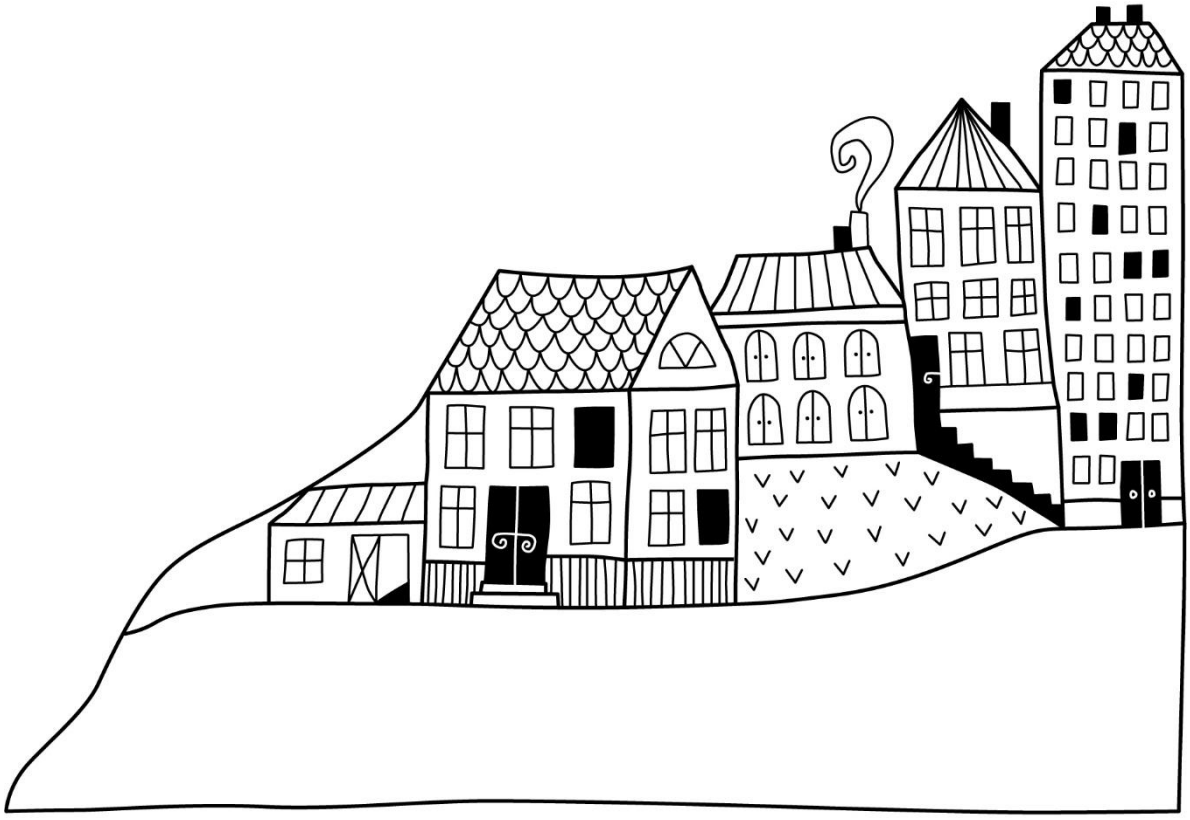
Medlemsvinst

RBF Köpingshus 10 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 1 200 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 till 2026-06-30

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 har sitt säte i Köpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
Årets resultat är positivt p.g.a. lägre underhållskostnader.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 39%.
Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 607% till 621%.
I resultatet ingår avskrivningar med 220 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 751 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tallstekeln i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 13 radhusbyggnader med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Stekelgatan 1-45, 2-18 i Köping.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	12	
4 rum och kök	8	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	32	
Antal p-platser	36	

Total tomtarea	16 807 m²
Total bostadsarea	2 632 m²
Årets taxeringsvärde	29 020 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 020 000 kr

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Riksbyggens kontor i Köping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 326 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2025 och visar på ett underhållsbehov på 1 091 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 366 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 358 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte torktumlare	2015	36 tkr
Byte undercentral	2015	231 tkr
Takreparation	2016	136 tkr
Byte garageportar	2018	
Spolning avlopp	2019	
Installation fiber	2020	
Fasadmålning	2021/2022	

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sol-Britt Lawner	Ordförande	2026
Camilla Backman	Sekreterare	2027
Andreas Kallanvaara	Ledamot	2026
Camilla Signal	Ledamot	Avgått
Björn Andersson	Ledamot	2027
Vahan Petrosjan	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Vallin	Suppleant	2026
Maria Lund	Suppleant	2027
Ulla-Britt Jansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026
Johan Lundström	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-07-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2026-07-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 983 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

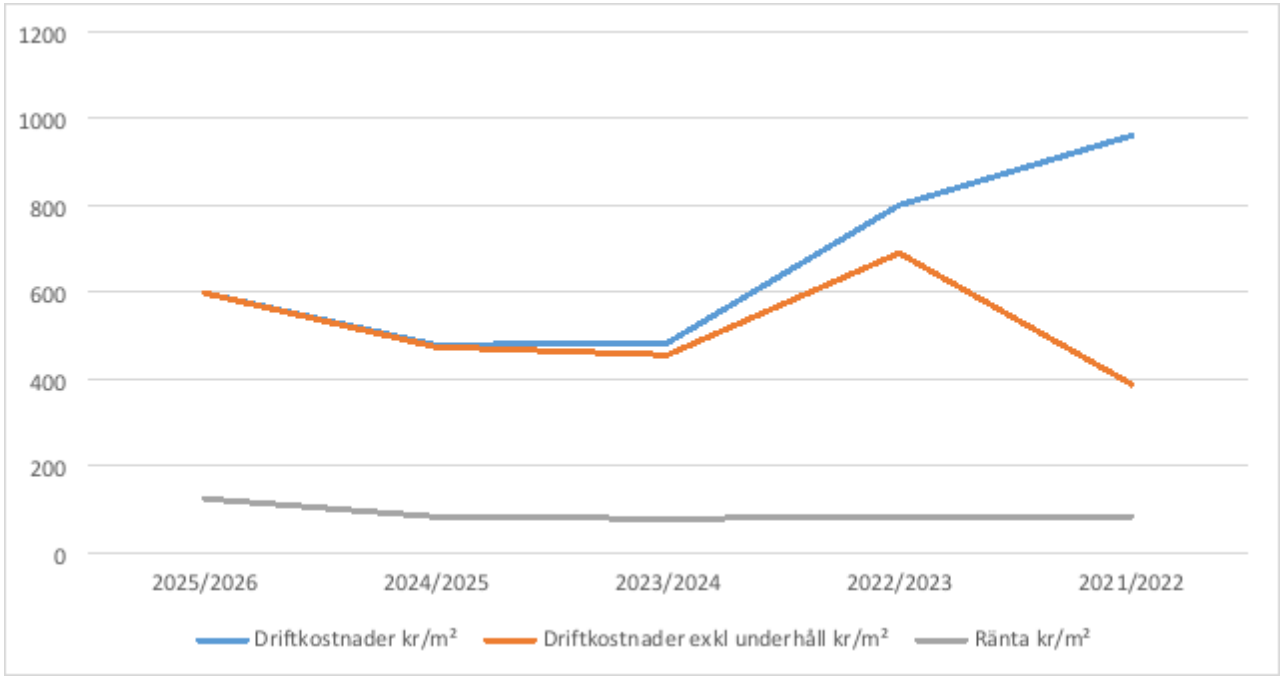
Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	2 908	2 674	2 441	2 394	2 381
Resultat efter finansiella poster*	531	764	503	56	−867
Resultat exkl avskrivningar	751	977	717	270	−587
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−226	36	−112	−456	−1 242
Balansomslutning	24 047	23 641	23 159	22 903	23 730
Årets kassaflöde	652	665	457	−640	−1 265
Soliditet %*	26	24	21	19	18
Likviditet %	39	21	91	325	207
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	83	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 096	1 007	921	902	902
Driftkostnader kr/kvm	596	476	480	800	961
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	596	472	456	690	387
Energikostnad kr/kvm*	221	204	190	170	167
Underhållsfond kr/kvm	2 029	1 658	1 303	1 011	846
Reservering till underhållsfond kr/kvm	371	358	315	276	249
Sparande kr/kvm*	285	374	296	213	352
Ränta kr/kvm	125	81	79	80	84
Skuldsättning kr/kvm*	6 633	6 710	6 787	6 864	7 197
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 633	6 710	6 787	6 864	7 197
Räntekänslighet %*	6,0	6,7	7,4	7,6	8,0

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

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.

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 168 000	0	0	4 362 597	−664 161	763 609
Disposition enl. årsstämmobeslut					763 609	−763 609
Reservering underhållsfond				977 000	−977 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						531 457
Vid årets slut	**1 168 000**	**0**	**0**	**5 339 597**	**−877 552**	**531 457**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	99 447
Årets resultat	531 457
Årets fondreservering enligt stadgarna	−977 000
Summa	**−346 096**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 346 096**

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

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 907 757	2 674 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 198	360
Summa rörelseintäkter		**2 919 955**	**2 674 749**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 569 586	−1 251 537
Övriga externa kostnader	Not 5	−247 263	−243 093
Personalkostnader	Not 6	−41 173	−25 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−219 936	−213 736
Summa rörelsekostnader		**−2 077 959**	**−1 733 826**
Rörelseresultat		**841 996**	**940 923**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 434	35 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−328 973	−212 489
Summa finansiella poster		**−310 539**	**−177 314**
Resultat efter finansiella poster		**531 457**	**763 609**
Årets resultat		**531 457**	**763 609**

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 017 182	20 230 918
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	55 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 072 982**	**20 230 918**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**48 000**	**48 000**
Summa anläggningstillgångar		**20 120 982**	**20 278 918**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	9 227	0
Övriga fordringar	Not 14	7 860	110 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	143 166	136 639
Summa kortfristiga fordringar		**160 253**	**247 227**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 766 260	3 114 486
Summa kassa och bank		**3 766 260**	**3 114 486**
Summa omsättningstillgångar		**3 926 513**	**3 361 712**
Summa tillgångar		**24 047 495**	**23 640 631**

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 168 000	1 168 000
Fond för yttre underhåll		5 339 597	4 362 597
Summa bundet eget kapital		**6 507 597**	**5 530 597**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−877 553	−664 161
Årets resultat		531 457	763 609
Summa fritt eget kapital		**−346 096**	**99 447**
Summa eget kapital		**6 161 501**	**5 630 044**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 787 177	2 258 970
Summa långfristiga skulder		**7 787 177**	**2 258 970**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 669 933	15 401 192
Leverantörsskulder	Not 18	87 010	75 692
Skatteskulder	Not 19	8 166	11 136
Övriga skulder	Not 20	1 300	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	332 409	262 997
Summa kortfristiga skulder		**10 098 818**	**15 751 617**
Summa eget kapital och skulder		**24 047 495**	**23 640 631**

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	841 996	940 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	219 936	213 736
	1 061 932	**1 154 659**
Erhållen ränta	22 300	45 695
Erlagd ränta	−307 645	−212 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**776 587**	**987 699**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	83 108	−40 324
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	57 132	−78 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**916 826**	**868 445**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−62 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−62 000**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−203 052	−203 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−203 052**	**−203 052**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	651 774	665 393
Likvida medel vid årets början	3 114 486	2 449 092
Likvida medel vid årets slut	3 766 260	3 114 486
Kassa och Bank BR	3 766 260	3 114 486

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	148
Standardförbättringar	Linjär	15
Standardförbättringar ventilation	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 586 840	2 351 760
Hyror, bostäder	−2 600	1 296
Hyror, p-platser	5 640	5 400
Hyror, övriga	1 350	1 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 350	−1 800
Bränsleavgifter, bostäder	197 376	197 376
Elavgifter	10 791	0
Kabel-tv-avgifter	101 760	101 760
Övriga ersättningar	7 958	17 102
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−5
Summa nettoomsättning	**2 907 757**	**2 674 389**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	60	360
Försäkringsersättningar	12 138	0
Summa övriga rörelseintäkter	**12 198**	**360**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	0	−8 145
Reparationer	−326 145	−190 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−217 650	−217 650
Försäkringspremier	−98 665	−90 414
Kabel- och digital-TV	−143 808	−107 856
Återbäring från Riksbyggen	1 200	700
Serviceavtal	−1 470	0
Snö- och halkbekämpning	−44 275	−19 081
Statuskontroll	0	−3 234
Förbrukningsinventarier	−65 287	−10 097
Fordons- och maskinkostnader	−1 344	−196
Vatten	−179 885	−187 287
Fastighetsel	−65 188	−39 487
Uppvärmning	−336 252	−308 880
Sophantering och återvinning	−90 818	−69 232
Summa driftskostnader	**−1 569 586**	**−1 251 537**

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−180 993	−181 853
IT-kostnader	−2 685	−671
Arvode, yrkesrevisorer	−18 750	−17 750
Övriga förvaltningskostnader	−17 798	−21 591
Kreditupplysningar	−1 803	−3 344
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−7 958	−14 063
Representation	−5 072	0
Kontorsmateriel	−2 600	0
Medlems- och föreningsavgifter	−5 120	0
Bankkostnader	−4 303	−3 527
Övriga externa kostnader	−181	−295
Summa övriga externa kostnader	**−247 263**	**−243 093**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−659	−26 524
Sammanträdesarvoden	−30 078	6 640
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−1 564	0
Sociala kostnader	−8 872	−5 576
Summa personalkostnader	**−41 173**	**−25 460**

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

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−162 461	−162 461
Avskrivningar tillkommande utgifter	−51 275	−51 275
Avskrivning Installationer	−6 200	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−219 936**	**−213 736**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 356	32 922
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	152
Övriga ränteintäkter	1 078	2 101
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**18 434**	**35 175**

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−328 973	−212 489
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−328 973**	**−212 489**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	26 941 480	26 941 480
Mark	1 530 000	1 530 000
Standardförbättringar	2 025 500	2 025 500
	30 496 980	**30 496 980**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**30 496 980**	**30 496 980**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 650 762	−8 488 300
Standardförbättringar	−1 615 300	−1 564 025
	−10 266 062	**−10 052 325**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−162 461	−162 461
Årets avskrivning standardförbättringar	−51 275	−51 282
	−213 736	**−213 743**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−10 479 798**	**−10 266 068**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**20 017 182**	**20 230 918**
Varav		
Byggnader	18 128 257	18 290 718
Mark	1 530 000	1 530 000
Standardförbättringar	358 925	410 200
Taxeringsvärden		
Småhus	29 020 000	29 020 000
Totalt taxeringsvärde	**29 020 000**	**29 020 000**
varav byggnader	*19 004 000*	*19 004 000*
varav mark	*10 016 000*	*10 016 000*

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	62 000	
	62 000	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer, laddstolpar	−6 200	
	−6 200	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer, laddstolpar	−6 200	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 200**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**55 800**	**0**
Varav		
Installationer, laddstolpar	55 800	

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Andra långfristiga fordringar	48 000	48 000
Summa andra långfristiga fordringar	**48 000**	**48 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	9 227	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**9 227**	**0**

Not 14 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	7 860	110 588
Summa övriga fordringar	**7 860**	**110 588**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 221	12 087
Förutbetalda försäkringspremier	50 899	47 765
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 094	38 165
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 952	35 952
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 670
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**143 166**	**136 639**

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Not 16 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Bankmedel	1 326 238	1 305 016
Transaktionskonto	2 440 022	1 809 470
Summa kassa och bank	**3 766 260**	**3 114 486**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	17 457 110	17 660 162
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	−9 466 881	−15 198 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−203 052	−203 052
Långfristig skuld vid årets slut	**7 787 177**	**2 258 970**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,59%	2026-10-30	7 402 863,00	0,00	84 604,00	7 318 259,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2027-04-30	2 284 714,00	0,00	25 744,00	2 258 970,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2028-06-01	7 972 585,00	0,00	92 704,00	7 879 881,00
Summa			**17 660 162,00**	**0,00**	**203 052,00**	**17 457 110,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 7 318 259 kr och 2 258 970 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.

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Not 18 Leverantörsskulder

	2026-06-30	2025-06-30
Leverantörsskulder	73 292	58 663
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 718	17 029
Summa leverantörsskulder	**87 010**	**75 692**

Not 19 Skatteskulder

	2026-06-30	2025-06-30
Skatteskulder	8 166	11 136
Summa skatteskulder	**8 166**	**11 136**

Not 20 Övriga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	600	600
Skuld för moms	700	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	**1 300**	**600**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna sociala avgifter	6 786	6 588
Upplupna räntekostnader	35 645	14 317
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 628	0
Upplupna elkostnader	5 035	3 157
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 500
Upplupna styrelsearvoden	22 619	21 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 310	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 386	199 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**332 409**	**262 997**

Not Ställda säkerheter	**2026-06-30**	**2025-06-30**
Fastighetsinteckning	27 313 000	27 313 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Årsredovisningens innehåll blev klart den
2026-10-07 **Köping**

Styrelsens underskrifter

Köping
Ort och datum

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sol-Britt Lawner

Camilla Backman

Björn Andersson

Camilla Signal

Vahan Petrosjan

Andreas Kallanvaara

Vahan Petrosjan

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

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Johan Lundström
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557591504631 Signerat VP, SÖL, CB, AK, BA, CS, JL, TL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591504631

Dokument

Årsredovisning 219110
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-10-08 08:09:25 CEST (+0200) av Vahan Petrosjan (VP)
Färdigställt 2026-10-15 13:37:19 CEST (+0200)

Signerare

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



Signerade 2026-10-08 08:09:50 CEST (+0200)

Sol-Britt Öhman Lawner (SÖL)
Köpinghus 10
sblawner@yahoo.se



Signerade 2026-10-08 13:44:12 CEST (+0200)

Camilla Backman (CB)
Köpingshus 10
camillabackman78@gmail.com



Signerade 2026-10-08 12:56:07 CEST (+0200)

Andreas Kallanvaara (AK)
Köpingshus 10
kallanvaara@hotmail.com



Signerade 2026-10-08 12:53:56 CEST (+0200)

Björn Andersson (BA)
Köpingshus 10
bjorne1973@gmail.com



Signerade 2026-10-08 09:24:40 CEST (+0200)

Camilla Signal (CS)
Köpingshus 10
camilla.signal@hotmail.se



Signerade 2026-10-11 11:18:22 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591504631

Johan Lundström (JL) Köpingshus 10 jl.lundstrom@gmail.com  Signerade 2026-10-12 16:28:47 CEST (+0200)	Theodor Lönnman (TL) theodor.lonnman@borevision.se  Signerade 2026-10-15 13:37:19 CEST (+0200)

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 Riksbyggen Brf Köpingshus nr 10, org.nr. 716412-5168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Köpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2025-07-01 -- 2026-06-30.

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 2026 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Köpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2025-07-01 -- 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Johan Lundström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591506921

Dokument

Köpingshus 10 Revisionsberättelse 2526
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-10-13 10:58:15 CEST (+0200) av Vahan Petrosjan (VP)
Färdigställt 2026-10-15 13:36:46 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Johan Lundström (JL)
Köpingshus 10
jl.lundstrom@gmail.com



Signerade 2026-10-15 09:45:26 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)
BoRevision AB
theodor.lonnman@borevision.se



Signerade 2026-10-15 13:36:46 CEST (+0200)

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 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

med 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 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Köpingshus 10 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

Riksbyggen
Rum för hela livet