Årsredovisning

RBF Köpingshus 4
Org nr: 778500-2309

2024-07-01 – 2025-06-30



Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 4

Tid: **Måndag 24 november 2025 kl. 18.30**
Plats: Folkets Hus

a) **Stämmans öppnande.**

b) **Fastställande av röstlängd.**

c) **Val av stämmoordförande.**

d) **Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.**

e) **Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.**

f) **Val av rösträknare.**

g) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.**

h) **Framläggande av styrelsens årsredovisning.**

i) **Framläggande av revisorernas berättelse.**

j) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.**

k) **Beslut om resultatdisposition.**

l) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**

m) **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.**

n) **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.**

o) **Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.**

p) **Val av styrelseledamöter och suppleanter.**

q) **Val av revisorer och revisorssuppleanter.**

r) **Val av valberedning.**

s) **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.**

t) **Stämmans avslutande.**

Medlemsvinst

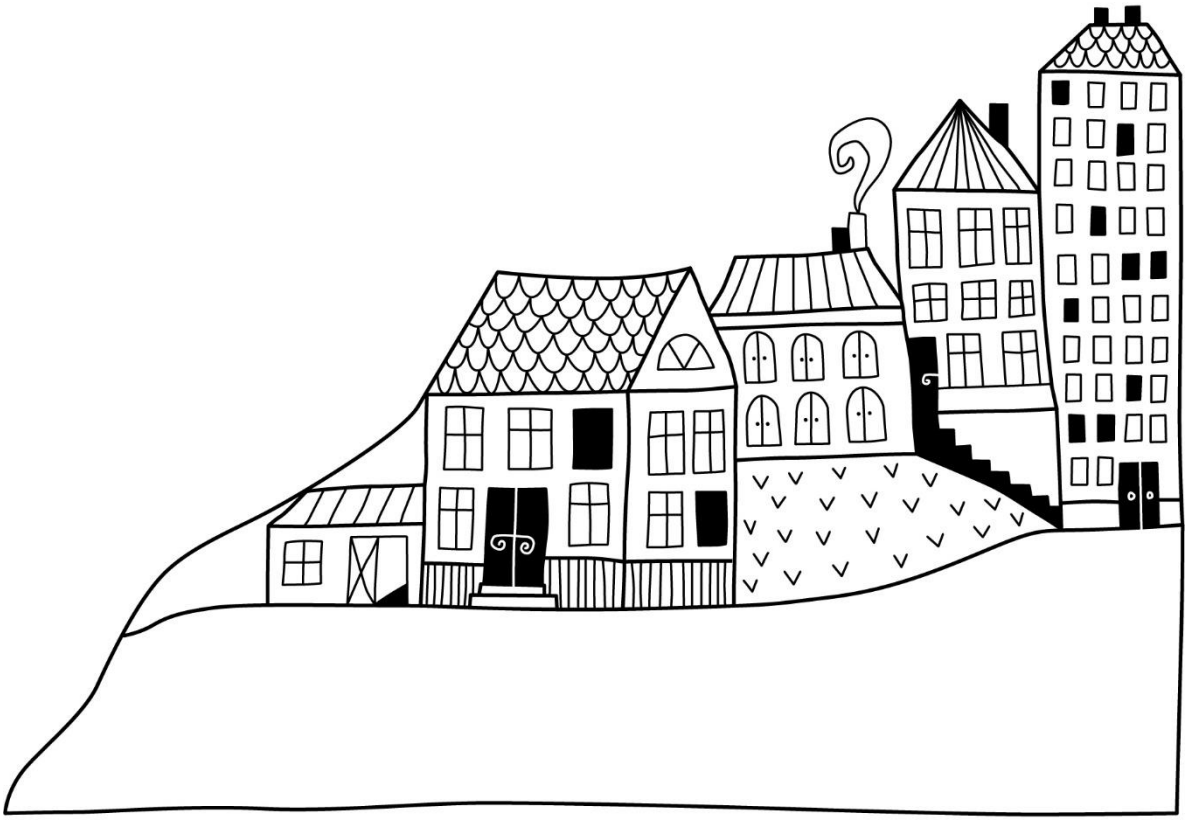
RBF Köpingshus 4 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 6 400 kronor i återbäring.

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Köpingshus 4 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 har sitt säte i Köpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre underhållskostnader.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 172% till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 470 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 477 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Leif 1, 13 och 14 i Köpings Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 227 lägenheter samt parkeringsanläggning uppförda. Byggnaden Leif 1 är uppförd 1949-1950 och byggnaderna Leif 13 och 14 är uppförda 1957-1959.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	90	99	22

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
10	56	158

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Total tomtarea	29 548 m²
Total bostadsarea	14 838 m²
Total lokalarea	1 612 m²
Varav uthyrningsbar yta	164 m²

Årets taxeringsvärde	96 880 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 754 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Laddplatser	Assemblin
Parkeringsbevakning	Securitas

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 965 tkr och planerat underhåll för 639 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 1 052 tkr (64 kr/m²) Avsättning för verksamhetsåret har skett med 913 tkr (56 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, Tvättmaskin	79 509
Installationer, Värmeväxlare, Lokal Pungboväg. 22	203 367
Huskropp utvändigt, Takfläktar	356 397

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Bergqvist	Ordförande	2026
Joakim Carlström	Sekreterare	2025
Emil Karpf	Vice ordförande	2026
Staffan Franson	Ledamot	2025
Lars Nydahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Ågren	Suppleant	2025
Jenny Larsson	Suppleant	2025
Ulf Hörling	Suppleant	2026
Ulrika Carlsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
William Moilanen	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Kautto	2025
Ulf Persson	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 279 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att lämna årsavgiften oförändrad.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 760 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 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

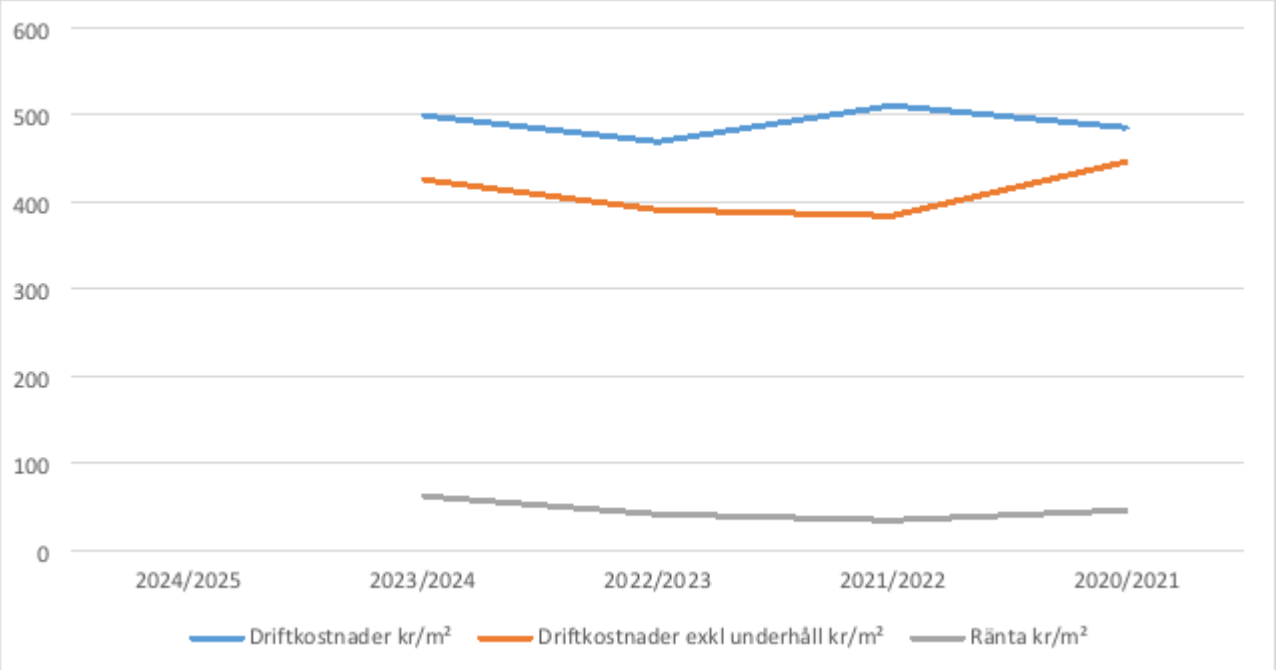
Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	14 252	13 327	12 426	11 528	11 644
Rörelsens intäkter	15 084	13 345	12 551	11 535	12 518
Resultat efter finansiella poster*	1 910	79	636	−2 178	1 519
Årets resultat	1 910	79	636	−2 178	1 519
Resultat exkl avskrivningar	3 477	2 807	2 215	−490	3 207
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 564	1 894	−893	−2 040	1 657
Balansomslutning	40 863	40 423	36 694	37 872	41 053
Årets kassaflöde	−457	1 665	435	−1 496	−649
Soliditet %*	−3	−8	−9	−10	−4
Likviditet %	44	37	40	33	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	96	95	95	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	897	868	809	746	751
Driftkostnader kr/kvm	503	499	468	509	484
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	465	424	390	384	445
Energikostnad kr/kvm*	219	236	198	190	184
Underhållsfond kr/kvm	163	129	147	30	58
Reservering till underhållsfond kr/kvm	54	57	194	97	97
Sparande kr/kvm*	244	250	216	94	240
Ränta kr/kvm	67	61	42	34	45
Skuldsättning kr/kvm*	2347	2 529	2 366	2 421	2 538
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2600	2 753	2 575	2 635	2 763
Räntekänslighet %*	2,9	3,2	3,2	3,5	3,7

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

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.

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	833 802	0	0	2 059 271	−6 077 032	79 002
Disposition enl. årsstämmobeslut					79 002	−79 002
Reservering underhållsfond				913 000	−913 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−639 273	639 273	
Årets resultat						1 909 544
Vid årets slut	**833 802**	**0**	**0**	**2 332 998**	**−6 271 757**	**1 909 544**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 998 030
Årets resultat	1 909 544
Årets fondreservering enligt stadgarna	−913 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	639 273
Summa	**−4 362 214**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**−4 362 214**

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

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 251 816	13 326 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	831 916	18 254
Summa		**15 083 732**	**13 345 067**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−8 547 494	−7 983 313
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 727 512	−1 698 229
Personalkostnader	Not 6	−369 844	24 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 470 128	−2 727 892
Summa rörelsekostnader		**−12 114 977**	**−12 384 797**
Rörelseresultat		**2 968 755**	**960 270**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62 698	88 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 121 909	−969 344
Summa finansiella poster		**−1 059 212**	**−881 268**
Resultat efter finansiella poster		**1 909 544**	**79 002**
Årets resultat		**1 909 544**	**79 002**

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 022 652	32 892 110
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	201 638	304 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 224 290**	**33 196 610**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	344 000	344 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**344 000**	**344 000**
Summa anläggningstillgångar		**34 568 290**	**33 540 610**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 008	−4 982
Övriga fordringar	Not 15	137 195	133 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	696 957	839 448
Summa kortfristiga fordringar		**837 160**	**967 731**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 457 491	5 914 454
Summa kassa och bank		**5 457 491**	**5 914 454**
Summa omsättningstillgångar		**6 294 651**	**6 882 185**
Summa tillgångar		**40 862 941**	**40 422 794**

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		833 802	833 802
Fond för yttre underhåll		2 332 998	2 059 271
Summa bundet eget kapital		**3 166 800**	**2 893 073**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 271 757	−6 077 032
Årets resultat		1 909 544	79 002
Summa fritt eget kapital		**−4 362 214**	**−5 998 030**
Summa eget kapital		**−1 195 413**	**−3 104 957**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 703 587	25 070 160
Summa långfristiga skulder		**27 703 587**	**25 070 160**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 826 546	15 372 269
Leverantörsskulder	Not 19	626 051	1 304 903
Skatteskulder	Not 20	48 909	36 973
Övriga skulder	Not 21	113 009	100 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 740 252	1 643 175
Summa kortfristiga skulder		**14 354 767**	**18 457 591**
Summa eget kapital och skulder		**40 862 941**	**40 422 794**

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 968 755	960 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 470 128	2 727 892
	4 438 883	**3 688 162**
Erhållen ränta	82 125	61 607
Erlagd ränta	−1 129 200	−930 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 391 807**	**2 819 659**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	111 144	−90 176
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−644 833	1 005 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 953 141**	**3 735 090**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−2 600 670	−4 371 054
Investeringar i pågående byggnation	102 862	−304 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−2 497 808**	**−4 675 554**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−912 296	−894 796
Upptagna lån	0	3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−912 296**	**2 605 204**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−456 963	1 664 740
Likvida medel vid årets början	5 914 454	4 249 714
Likvida medel vid årets slut	5 457 491	5 914 454

Document ID 092221155557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

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

Document ID 092221155575603668 24 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader hiss	Linjär	20
Byggnad relining etapp 1	Linjär	40
Byggnad rörinfodring etapp 2	Linjär	50
Byggnad byte takfläkt	Linjär	20
Markbehållare	Linjär	20
Byggnad balkonger	Linjär	28
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	10
Byggnad entrépartier	Linjär	25
Byggnad fasad	Linjär	22
Byggnad stomme	Linjär	108
Byggnad tak	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	19
Byggnad ventilation	Linjär	14
Byggnad värmesystem	Linjär	21
Makanläggnignar, Laddboxar	Linjär	10

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	11 549 016	10 795 776
Hyror, bostäder	0	150
Hyror, lokaler	109 101	92 226
Hyror, garage	241 707	242 832
Hyror, p-platser	264 850	255 435
Hyror, övriga	6 528	6 528
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−53 441	−51 516
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−8 782	−8 607
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−20 850	−14 950
Rabatter	0	−4 865
Bränsleavgifter, bostäder	1 375 836	1 375 836
Elavgifter	646 189	507 476
Övriga lokalintäkter	6 150	4 500
Övriga avgifter	5 350	2 900
Balkonginglasning	75 480	75 480
Övriga ersättningar	54 700	47 627
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−18	−15
Summa nettoomsättning	**14 251 816**	**13 326 813**

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	144 125	0
Övriga rörelseintäkter	28 278	18 254
Försäkringsersättningar	659 513	0
Summa övriga rörelseintäkter	**831 916**	**18 254**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−639 273	−1 197 918
Reparationer	−1 967 944	−486 156
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−281 014	−258 340
Försäkringspremier	−338 666	−294 291
Kabel- och digital-TV	−814 398	−731 895
Återbäring från Riksbyggen	6 400	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−32 088	−22 847
Serviceavtal	−3 491	−78 738
Obligatoriska besiktningar	−29 581	−101 101
Bevakningskostnader	0	−2 824
Snö- och halkbekämpning	−278 420	−509 413
Förbrukningsinventarier	−20 689	−8 125
Vatten	−1 022 465	−939 205
Fastighetsel	−1 069 112	−1 160 780
Uppvärmning	−1 603 663	−1 675 576
Sophantering och återvinning	−394 560	−466 024
Förvaltningsarvode drift	−58 531	−52 278
Summa driftskostnader	**−8 547 494**	**−7 983 313**

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−1 484 024	−1 425 018
Resekostnader	−5 490	0
IT-kostnader	-10 336	−13 894
Arvode, yrkesrevisorer	−37 750	−26 875
Övriga förvaltningskostnader	−101 421	−66 474
Kreditupplysningar	−5 827	−8 560
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−58 548	−49 092
Representation	−1 300	−12 329
Kontorsmateriel	0	−10 186
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−446	−25
Medlems- och föreningsavgifter	0	−18 320
Bankkostnader	−6 624	−6 644
Övriga externa kostnader	−15 746	−60 813
Summa övriga externa kostnader	**−1 727 512**	**−1 698 229**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−165 000	−148 601
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−119 716	−12 276
Övriga kostnadsersättningar	0	200 000
Sociala kostnader	−85 128	−14 486
Summa personalkostnader	**−369 844**	**24 637**

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−1 421 745	−2 724 903
Avskrivning Markanläggningar	−48 382	−2 989
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 470 128**	**−2 727 892**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 828
Ränteintäkter från likviditetsplacering	61 040	83 469
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	379	213
Övriga ränteintäkter	1 278	2 567
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**62 698**	**88 076**

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−1 121 570	−969 344
Övriga räntekostnader	−339	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 121 909**	**−969 344**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	72 524 637	68 512 232
Mark	590 000	590 000
Standardförbättringar		0
Markanläggning	358 649	0
Markinventarier	0	0
	73 473 286	**69 102 232**
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 296 170	4 012 406
Markanläggning	304 500	358 649
	2 600 670	**4 371 055**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**76 073 956**	**73 473 287**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−40 578 188	−37 853 284
Markanläggningar	−2 989	
Standardförbättringar		0
Markinventarier		0
	−40 581 177	**−37 853 284**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 421 746	−2 724 903
Årets avskrivning markanläggningar	−48 382	−2 989
Årets avskrivning standardförbättringar		0
	−1 470 128	**−2 727 892**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−42 051 305**	**−40 581 176**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**34 022 651**	**32 892 111**
Varav		
Byggnader	32 820 874	31 946 451
Mark	590 000	590 000
Markanläggningar	611 777	355 660
Taxeringsvärden		
Bostäder	94 200 000	75 600 000
Lokaler	2 680 000	3 154 000

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Totalt taxeringsvärde	**96 880 000**	**78 754 000**
varav byggnader	*74 843 000*	*62 027 000*
varav mark	*22 037 000*	*16 727 000*

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	344 000	344 000
Summa andra långfristiga fordringar	**344 000**	**344 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 008	−4 982
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**3 008**	**−4 982**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	137 137	133 265
Momsfordringar	58	0
Summa övriga fordringar	**137 195**	**133 265**

Document ID 092221155575603668 24 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	24 193	43 619
Förutbetalda försäkringspremier	178 918	159 749
Förutbetalt förvaltningsarvode	378 253	363 759
Förutbetald vattenavgift	0	86 013
Förutbetald kabel-tv-avgift	115 594	186 308
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**696 957**	**839 448**

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 612 140	2 531 673
Transaktionskonto	2 845 351	3 382 781
Summa kassa och bank	**5 457 491**	**5 914 454**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	39 530 133	40 442 429
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−912 296	−912 296
Nästa års omförhandlingar av lånfristiga skulder till kreditinstitu	−10 914 250	−14 459 973
Långfristig skuld vid årets slut	**27 703 587**	**25 070 160**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-12-30	4 120 092,00	−4 060 092,00	60 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-30	6 410 534,00	0,00	151 340,00	6 259 194,00
SPARBANKEN	1,15%	2026-03-01	3 181 500,00	0,00	138 600,00	3 042 900,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2026-04-30	2 004 912,00	0,00	51 408,00	1 953 504,00
SPARBANKEN	3,12%	2026-12-01	4 450 000,00	0,00	100 000,00	4 350 000,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2027-09-30	610 000,00	0,00	20 000,00	590 000,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2027-09-30	7 137 088,00	0,00	82 512,00	7 054 576,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2027-10-30	3 482 500,00	0,00	35 000,00	3 447 500,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2028-04-30	3 036 088,00	0,00	104 692,00	2 931 396,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2028-09-30	3 121 758,00	0,00	36 092,00	3 085 666,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2029-01-30	2 887 957,00	0,00	72 652,00	2 815 305,00
SPARBANKEN	3,35%	2029-12-01	0,00	4 060 092,00	60 000,00	4 000 092,00
Summa			**40 442 429,00**	**0,00**	**912 296,00**	**39 530 133,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 259 194 kr och 1 953 504 kr och Sparbnken lån om 3 042 900 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.

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	543 192	1 142 621
Ej reskontraförda leverantörsskulder	82 859	162 282
Summa leverantörsskulder	**626 051**	**1 304 903**

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	48 909	36 973
Summa skatteskulder	**48 909**	**36 973**

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	117 961	119 961
Skuld för moms	−10 089	−20 083
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	5 137	394
Summa övriga skulder	**113 009**	**100 271**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	48 360	44 580
Upplupna räntekostnader	118 165	125 456
Upplupna driftkostnader	95 023	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 407	17 412
Upplupna elkostnader	44 516	190 355
Upplupna revisionsarvoden	29 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	161 200	148 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 411	18 320
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 132 170	1 078 452
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 740 252**	**1 643 175**

Not Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Företagsinteckning	54 035 000	54 035 000

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.

Document ID 09222115557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Årsredovisningens innehåll blev klart den

2025-10-13 **Köping**

Styrelsens underskrifter

Köping

_____

Ort och datum

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

_____

Karin Bergqvist

_____

Joakim Carlström

_____

Emil Karpf

_____

Staffan Franson

_____

Lars Nydahl

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

_____

Victor Toreson
Auktoriserad revisor
Rådek

_____

Marianne Bolinder
Förtroendevald revisor

Document ID 092221155557560366824 Signerat KB, EK, JC, SF, LN, MB, VT

Verifikat

Document ID 09222115557560366824

Dokument

219104 Årsredovisning
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-10-27 07:46:15 CET (+0100) av Vahan Petrosjan (VP)
Färdigställt 2025-10-31 10:30:21 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Karin Bergqvist (KB)
BRF Köpingshus 4
ordforande@kopingshus4.se



Signerade 2025-10-28 18:35:03 CET (+0100)

Emil Karpf (EK)
Köpingshus 4
v.ordforande@kopingshus4.se



Signerade 2025-10-28 18:41:07 CET (+0100)

Joakim Carlström (JC)
Brf Köpingshus 4
sekreterare@kopingshus4.se



Signerade 2025-10-29 07:23:09 CET (+0100)

Staffan Franson (SF)
Brf Köpingshus 4
staffanfranson@hotmail.com



Signerade 2025-10-28 19:30:56 CET (+0100)

Verifikat

Document ID 09222115557560366824

Lars Nydahl (LN) Riksbyggen lars.nydahl@riksbyggen.se Signerade 2025-10-27 10:29:00 CET (+0100)	Marianne Bolinder (MB) Köpingshus 4 marianne.bolinder@outlook.com Signerade 2025-10-29 07:25:02 CET (+0100)
Victor Toreson (VT) Rådek victor.toreson@radek.se Signerade 2025-10-31 10:30:21 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

RBF Köpingshus 4

2025-

Till revisor Victor Toreson

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av RBF Köpingshus 4s 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. 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 personer

   när 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 dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. 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.
9. Det har inte förekommit några transaktioner i bolaget som utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.
10. Vi bekräftar att uppdragsbrevet gäller även nästa år.

Document ID 09222115557560374417 Signerat KB

Karin Bergqvist

Verifikat

Document ID 09222115557560374417

Dokument

Uttalande Köpingshus 4
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-10-29 08:07:29 CET (+0100) av Vahan Petrosjan (VP)
Färdigställt 2025-10-31 10:20:19 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Karin Bergqvist (KB)
BRF Köpingshus 4
ordforande@kopingshus4.se



Signerade 2025-10-31 10:20:19 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 4
Org.nr 778500-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Köpingshus 4 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 2024-10-24 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

Document ID 09222115557560367831 Signerat MB, VT

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 4 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.

Document ID 09222115557560367831 Signerat MB, VT

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	Marianne Bolinder Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557560367831 Signerat MB, VT

Verifikat

Document ID 09222115557560367831

Dokument

Revisionsberättelse Köpingshus 4
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2025-10-29 08:07:44 CET (+0100) av Vahan Petrosjan (VP)
Färdigställt 2025-10-31 10:31:00 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Marianne Bolinder (MB)
Köpingshus 4
marianne.bolinder@outlook.com



Signerade 2025-10-29 08:11:45 CET (+0100)

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



Signerade 2025-10-31 10:31:00 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 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 obegränsadtid. 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 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 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