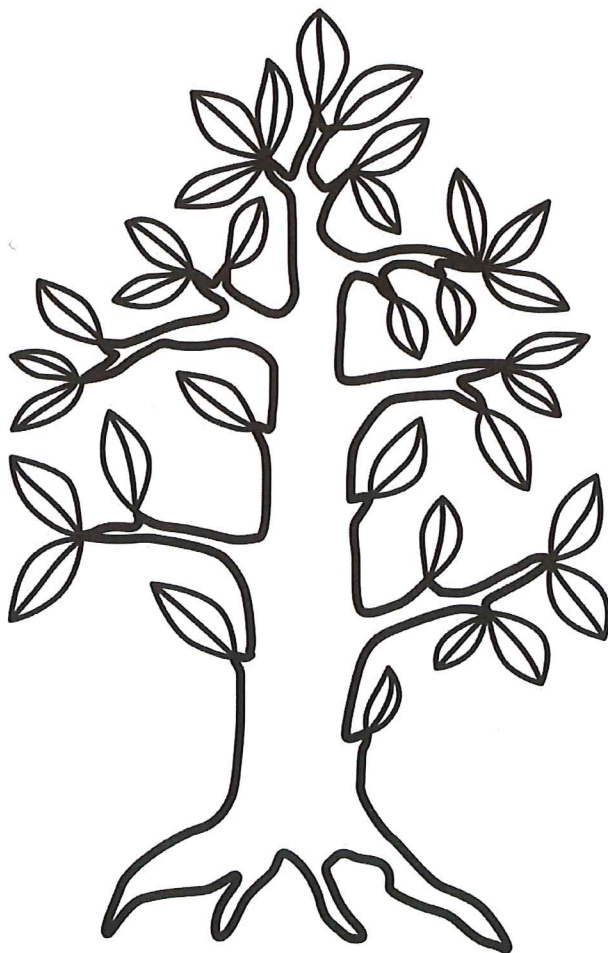


---

# Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

Riksbyggens Brf Morkullan  
Org nr: 778000-5109



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan

Tid: **Tisdagen den 30 november 2017 klockan 18:30**

Lokal: **Råby Allaktivitet, Råby Centrum**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor samt revisorssuppleant.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Morkullan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2007-07-06. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Större negativa avvikelser förelåg beträffande högre kostnader för underhåll (2 485 tkr) samt snöröjning (88 tkr). Större positiva avvikelser förelåg beträffande kostnader för reparationer (135 tkr), besiktningar (220 tkr), avskrivningar (479 tkr), räntor (284 tkr) samt intäkter (523 tkr).

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 075 tkr. Större positiva budgetavvikelser är intäkter (94 tkr), kostnader för underhåll (536 tkr), värme (200 tkr) samt avskrivningar (465 tkr). Större negativa budgetavvikelser är kostnader för reparationer (105 tkr).

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 058 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 223 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Morkullan 1 och Morkullan 2 i Västerås kommun. På fastigheterna färdigställdes 1965 sju bostadshus i tre våningsplan, en tvättstugebyggnad, en lekskola samt två separata garagebyggnader. I byggnaderna inryms 258 lägenheter med en bostadsarea om 19 965 kvm, en bostadsrättslokal om 267 kvm samt 16 övriga lokaler med en yta om 701 kvm. Fastigheternas adress är Morkullegratan 2-88 i Västerås.

Årets taxeringsvärde 133 249 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 133 249 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningen har även bekostat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för bostadsrättshavarnas räkning. Bostadsrättstillägget reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter skador på dennes egenbekostade inredning.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok (rkv)	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Summa
1	98	132	13	12	2	258
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:17		Antal garage:97		Antal P-platser:106

Total bostadsarea: 19 965 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 968 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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.

Avtal	Leverantör
Teknisk- och ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och lokalvård	Riksbyggen
Soppantering	IL Recycling AB
Soppantering	Vafab
Kabel-TV	Com Hem AB
Värme, vatten, el och stadsnät	Mälarenergi
Trygghets- och parkeringsjour	Svensk Bevakningstjänst

#### Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 605 tkr och planerat underhåll för 2 964 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2017 och visar på ett underhållsbehov på 15 594 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 559 tkr (78,09 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100,17 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2015	
Installationer	2015	
Takbyte (ny papp)	2015	
Markytor	2015	
Garagetillbyggnad	2010	Kostnad 8 600 tkr enligt fastprisavtal med Riksbyggen.
Nybyggnation 53 balkonger	2008/2009	Ersätter franska balkonger
Tomträtter	2008	Friköp av tomträtter
Balkonger	2005/2006	Om- och tillbyggnad
Ventilationsutrustning	2004	Ombyggnad
Miljöbodrar	1998/1999	Uppförande
Lägenhetsdörrar	1997/1998	Byte
Badrum och stammar	1995/1996	Ombyggnad samt byte av vatten- och avloppsstammar
Fasadrenovering	1992	Byte entrépartier och montering av treglasfönster

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	313
Installationer	1 962
Huskropp utvändigt	254
Markytor	434

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Kullgren	Ordförande		2017
Jan Håkan Andersson	Vice ordförande		2018
Per Nyström	Sekreterare		2018
Roland Olsson	Ledamot		2018
Sandra Barrientos Pettersson	Ledamot		2017
Johnny Westling	Ledamot RB	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göte Kvarnström		2017
Siegfried Peklar		2017
Hori Lotfallahi		2018
Jill Sohlberg	Utsedd av Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Ann-Mari Schough		
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag	

Revisorssuppleanter	
Soili Söderman	

Valberedning	Kommentar
Helena Pettersson	Sammanställande
Sten Helleng	
Irma Sohlman	

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 329 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

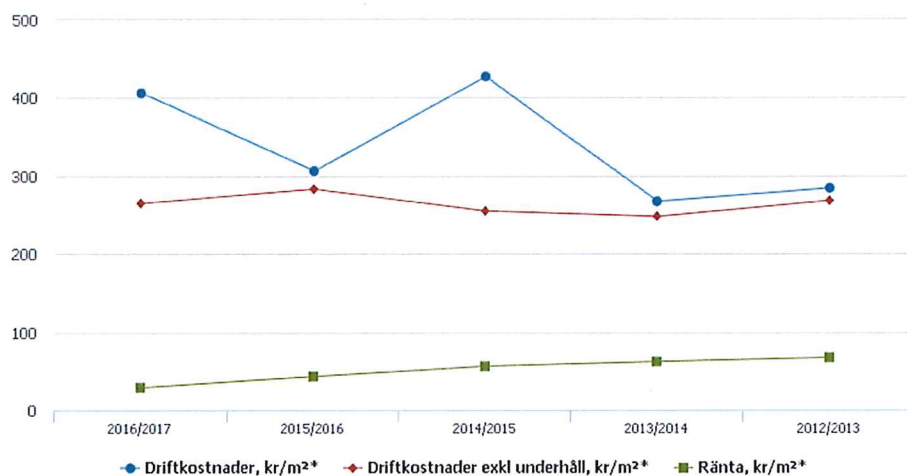
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 510 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *du*

## Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	13 916	13 489	13 181	13 118	12 738
Resultat efter finansiella poster	1 164	1 998	-1 068	2 124	1 369
Resultat före avskrivningar	3 223	4 535	1 460	4 652	3 893
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 223	2 535	-540	2 652	1 893
Avsättning till underhållsfond kr/m²	96	96	96	96	96
Balansomslutning	47 250	50 845	50 221	51 963	50 578
Soliditet %	36	31	27	29	25
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	517	502	487	487	478
Bränsletillägg, kr/m²	124	118	115	115	109
Driftkostnader, kr/m²	406	306	427	267	284
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	265	283	255	248	268
Ränta, kr/m²*	29	43	56	62	67
Underhållsfond, kr/m²	527	573	500	577	500
Lån, kr/m²	1 359	1 565	1 639	1 672	1 708

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser		Underhållsfond		Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 973 629	11 991 454			-204 051	1 997 635
Disposition enl. årsstämmbeslut					1 997 635	-1 997 635
Reservering underhållsfond			2 000 000		-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 963 834		2 963 834	
Årets resultat						1 164 482
Vid årets slut	1 973 629	11 027 620			2 757 418	1 164 482

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 793 584
Årets resultat	1 164 482
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 963 834
<b>Summa</b>	<b>3 921 899</b>
Att balansera i ny räkning	3 921 899

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



# Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 916 134	13 488 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 350	45 546
Summa rörelseintäkter		14 063 484	13 534 520
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 503 046	-6 397 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 532 081	-1 502 200
Personalkostnader	Not 6	-252 170	-256 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 058 485	-2 537 406
Summa rörelsekostnader		-12 345 782	-10 694 110
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 717 702</b>	<b>2 840 410</b>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	35 604	35 604
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 653	20 756
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-615 477	-899 135
Summa finansiella poster		-553 220	-842 775
Resultat efter finansiella poster		1 164 482	1 997 635
Resultat före skatt		1 164 482	1 997 635
Årets resultat		1 164 482	1 997 635 <i>dr</i>

# Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 648 598	36 697 883
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	27 600	36 800
Summa materiella anläggningstillgångar		34 676 198	36 734 683
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	463 784	476 588
Summa finansiella anläggningstillgångar		463 784	476 588
Summa anläggningstillgångar		35 139 982	37 211 271
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 283	360
Övriga fordringar	Not 15	14 068	262 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	180 448	110 888
Summa kortfristiga fordringar		195 799	373 873
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	11 914 673	13 259 781
Summa kassa och bank		11 914 673	13 259 781
Summa omsättningstillgångar		12 110 472	13 633 655
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 250 454</b>	<b>50 844 926</b> <i>dh</i>

# Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 973 629	1 973 629
Fond för yttre underhåll		11 027 620	11 991 454
Summa bundet eget kapital		13 001 249	13 965 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 757 418	-204 051
Årets resultat		1 164 482	1 997 635
Summa fritt eget kapital		3 921 899	1 793 584
Summa eget kapital		16 923 149	15 758 667
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 771 301	32 088 400
Summa långfristiga skulder		27 771 301	32 088 400
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	607 760	669 868
Leverantörsskulder		82 281	555 688
Skatteskulder	Not 20	18 404	22 356
Övriga skulder	Not 21	32 189	33 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 815 371	1 716 410
Summa kortfristiga skulder		2 556 004	2 997 859
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 250 454</b>	<b>50 844 926</b> <i>dw</i>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Garagetillbyggnad	Linjär	40
Balkongombyggnad	Linjär	40
Tillbyggnad av balkonger	Linjär	40
Badrumsförbättringar	Linjär	20
Lägenhetsdörrar	Linjär	20
Miljöbodas	Linjär	20
Ventilationsanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Tidigare reparationslånepost	Linjär	15
Tidigare bostadslånepost	Linjär	40
Passersystem	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-06-30	2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 319 733	10 016 848
Årsavgifter, lokaler	235 284	235 284
Hyror, lokaler	249 488	248 103
Hyror, garage	538 550	538 940
Hyror, p-platser	119 820	119 700
Hyror, övriga	1 853	1 950
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 032	-13 093
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 220	-22 140
Bränsleavgifter, bostäder	2 474 938	2 359 712
Elavgifter	3 720	3 670
Summa nettoomsättning	13 916 134	13 488 974 <i>dn</i>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Ombyggnadstillägg balkonger	38 160	38 160
Övriga ersättningar	31 220	6 306
Fakturerade kostnader	2 160	1 080
Övriga sidointäkter	75 810	0
Summa övriga rörelseintäkter	147 350	45 546

## Not 4 Driftkostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-2 963 834	-478 352
Reparationer	-604 554	-739 163
Självrisk	0	-62 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-411 760	-399 634
Vägavgifter	0	-100
Försäkringspremier	-191 033	-160 782
Kabel- och digital-TV	-119 372	-199 648
Trädgårdsskötsel	-66 578	-13 574
Återbäring från Riksbyggen	44 600	40 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 001	0
Sotning	-1 095	-2 165
Obligatoriska besiktningar	-91 134	-311 503
Bevakningskostnader	-7 964	-9 989
Snö- och halkbekämpning	-178 682	-91 121
Förbrukningsinventarier och programvara"	-8 468	-20 979
Fordons- och maskinkostnader	-464	0
Vatten	-438 587	-438 838
Fastighetsel	-359 499	-362 572
Uppvärmning	-2 688 274	-2 736 005
Sophantering och återvinning	-414 347	-412 196
Summa driftkostnader	-8 503 046	-6 397 821

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 444 575	-1 394 934
IT-kostnader	-6 692	-7 981
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-27 475
Övriga förvaltningskostnader	-3 701	-5 221
Kreditupplysningar	-5 325	-2 700
Representation	-1 280	0
Kontorsmateriel	-23 320	-25 584
Telefon och porto	-5 539	-8 632
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-20 640	-29 670
Summa övriga externa kostnader	-1 532 081	-1 502 200

## Not 6 Personalkostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-65 669	-67 339
Sammanträdesarvoden	-59 217	-62 746
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-84 043	-74 363
Summa personalkostnader	-208 929	-204 448
Sociala kostnader	-43 241	-52 236
	-252 170	-256 684

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

	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-462 246	-462 246
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 587 039	-2 061 460
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 500
Avskrivning Installationer	-9 200	-9 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 058 485	-2 537 406

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	35 604	35 604
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	35 604	35 604

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 363	20 492
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	222	115
Övriga ränteintäkter	68	149
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 653	20 756

## Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-06-30	2016-06-30
Övriga räntekostnader	-615 477	-898 687
Övriga finansiella kostnader	0	-448
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-615 477	-899 135 <i>du</i>

Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
<hr/>		
Vid årets början		
Byggnader	33 894 771	33 894 771
Mark	4 879 400	4 879 400
Tillkommande utgifter	43 065 663	43 065 663
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 81 839 834	<hr/> 81 839 834
<hr/> <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> <hr/>		
Vid årets början		
Byggnader	-17 103 398	-16 426 580
Tillkommande utgifter	-28 038 553	-26 191 665
Summa	-45 141 951	-42 618 245
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-676 818	-676 818
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 372 467	-1 846 888
Summa	-2 049 285	-2 523 706
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -47 191 236	<hr/> -45 141 951
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 648 598	36 697 883
Varav		
Byggnader	16 114 555	16 791 373
Mark	4 879 400	4 879 400
Tillkommande utgifter	13 654 643	15 027 110
Taxeringsvärden		
Byggnader	96 948 000	96 948 000
Mark	36 301 000	36 301 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<hr/> <b>133 249 000</b>	<hr/> <b>133 249 000</b> <i>dm</i>

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

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Maskiner	22 500	22 500
Installationer	46 000	
Summa	68 500	22 500
Årets anskaffningar		
Installationer	0	46 000
Summa	0	46 000
Summa anskaffningsvärden	68 500	68 500

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Maskiner	-22 500	-18 000
Installationer	-9 200	0
Summa	-31 700	0
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	-4 500
Installationer	-9 200	-9 200
Summa	-9 200	-13 700
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-22 500	-22 500
Installationer	-18 400	-9 200
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 900	-31 700
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 600	36 800

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Andra långfristiga fordringar	387 000	387 000
Fordran vattenskada Trafikskolan	76 784	89 588
Summa andra långfristiga fordringar	463 784	476 588

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 283	300
Kundfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 283	360

Not 15 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	14 068	14 000
Andra kortfristiga fordringar	0	248 625
Summa övriga fordringar	14 068	262 625 <i>du</i>



## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 930	0
Förutbetalda försäkringspremier	109 414	81 618
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	29 270
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 104	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 448	110 888

## Not 17 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	482	1 138
Bankmedel	6 014 433	0
Transaktionskonto	5 899 758	13 258 643
Summa kassa och bank	11 914 673	13 259 781

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	28 379 061	32 758 268
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-607 760	-669 868
Långfristig skuld vid årets slut	27 771 301	32 088 400

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	4,08%	2018-06-30	3 186 000,00	0,00	72 000,00	3 114 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-04-30	2 188 320,00	0,00	22 560,00	2 165 760,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2018-12-30	2 748 524,00	0,00	60 408,00	2 688 116,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-07-30	2 444 730,00	0,00	49 640,00	2 395 090,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-07-30	2 132 567,00	0,00	43 300,00	2 089 267,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2020-09-01	1 496 127,00	0,00	30 380,00	1 465 747,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2019-12-30	3 757 500,00	0,00	90 000,00	3 667 500,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2018-12-30	2 724 890,00	0,00	65 660,00	2 659 230,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	2 127 258,00	0,00	44 552,00	2 082 706,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2018-06-30	4 416 000,00	0,00	69 000,00	4 347 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2017-08-02	1 741 905,00	0,00	37 260,00	1 704 645,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2016-07-04	1 291 232,00	0,00	1 291 232,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2017-01-30	387 090,00	0,00	387 090,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,71%	2017-01-30	2 116 125,00	0,00	2 116 125,00	0,00
Summa			32 758 268,00	0,00	4 379 207,00	28 379 061,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 607 760,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 431 040,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 340 261,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	607 760	669 868
Summa övriga skulder till kreditinstitut	607 760	669 868 <i>sdw</i>

## Not 20 Skatteskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skatteskulder	18 404	22 356
Summa skatteskulder	18 404	22 356

## Not 21 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	22 288	23 740
Skuld sociala avgifter och skatter	0	9 797
Avräkning hyror och avgifter	1 920	0
Clearing	7 981	0
Summa övriga skulder	32 189	33 537

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	33 083	38 892
Upplupna räntekostnader	65 105	86 848
Upplupna elkostnader	50 817	24 345
Upplupna vattenavgifter	73 174	33 955
Upplupna värmekostnader	247 045	110 345
Upplupna kostnader för renhållning	22 021	7 403
Upplupna revisionsarvoden	46 256	25 121
Upplupna styrelsearvoden	128 952	125 119
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 211	215 294
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 097 707	1 049 088
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 815 371	1 716 410

## Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	47 940 000	47 940 000
----------------------	------------	------------

## Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga <i>dr</i>
----------------------------	------	----------------

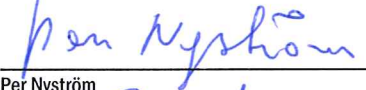
## Styrelsens underskrifter

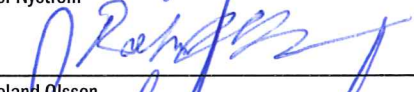
Västerås 2017-11-02

Ort och datum


  
Daniel Kullgren

  
Jan Håkan Andersson

  
Per Nyström

  
Roland Olsson


  
Sandra Barrientos Pettersson

  
Johnny Westling

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB 17 november 2017

  
Desirée Nyhlén Wittberg  
Auktoriserad revisor

  
Ann-Mari Schough  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan, org. nr 778000-5109

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden



Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

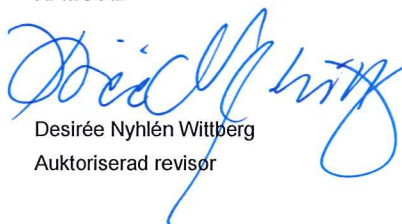
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Västerås den

*17 november 2017*

KPMG AB



Desirée Nyhlén Wittberg  
Auktoriserad revisor



Ann-Mari Schough  
Förtroendevald revisor

# RB BRF Morkullan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Morkullan i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet är utfärdade av et 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### **Långfristiga skulder**

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

#### **Resultaträkning**

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

#### **Skuldkvot**

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

#### **Soliditet**

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

#### **Ställda säkerheter**

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

#### **Avskrivning av byggnader**

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

#### **Årsavgift**

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

#### **Årsredovisning**

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

#### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster

samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.