
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggens Brf Morkullan
Org nr: 778000-5109



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan

Tid: **Tisdagen den 27 november 2018 klockan 18:30**

Lokal: **Råby Allaktivitet, Råby Centrum**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämмоordförandes 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 (2-6) och suppleanter (2-6).
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning samt övriga funktionärer.
- 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 räkenskapesårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

Anläggningsregister
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF
Morkullan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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, reparationer, snöröjning samt konsultervoden. Större positiva avvikelser förelåg beträffande kostnader för intäkter, värmekostnader, avskrivningar och räntekostnader.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 20 320 tkr. Större positiva budgetavvikelser är kostnader för underhåll och räntor.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 945 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 570 tkr. Avskrivningar 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 fyra 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 Morkullegatan 2-88 i Västerås.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

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 r.o.k.	2 r.o.k. (rkv)	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
1	98	132	13	12	2	258

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	P-platser med motorvärmare	Miljöbodar
0	17	97	106	60	3

Total bostadsarea 19 965 m²

Total lokalarea 968 m²

dr

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

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.

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 780 tkr och planerat underhåll för 8 752 tkr. 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 150,26 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2015	Målning tvättstugor, källardörrar. Plåtarbeten balkonger m.m.
Installationer	2015	Passersystem, Gungställningar
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
Miljöbodas	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

dw

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Lokaler	272	Renov förskolan
Gemensamma utrymmen	28	Byte mangel m.m.
Installationer	6 703	Värmeprojekt
Huskropp utvändigt	1 397	Takarbeten m.m
Markytor	279	Trädfällning, schaktarb.
Garage och p-platser	73	Garageportar, Stolpar

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Håkan Andersson	Ordförande		2018
Göte Kvarnström	Vice ordförande		2019
Per Nyström	Sekreterare		2018
Roland Olsson	Ledamot		2018
Sandra Barrientos Pettersson	Ledamot		2019
Johnny Westling	Ledamot RB	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Husein Ahmadi		2018
André Nilsson		2019
Hori Lotfollahi		2018
Hans Bryngelsson		2019
Kajsa Johansson Kjällberg		2019
Sanne Jotorp	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ann-Mari Schough KPMG AB	Registrerat revisionsbolag	

Revisorssuppleanter

Soili Söderman

Valberedning

Helena Pettersson
Anna-Karin Thelin

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

Ordförandes ord

Renovering av värmesystem, byte av radiatorer och rör fortlöper och beräknas vara klart under sommaren 2019.

Vi har installerat automatiska dörröppnare/stängare på våra tre miljöbodar.

Underhållsplan är uppdaterad och planerade åtgärder noterade.

Målning, reparation av sprickor i väggar, förlust av puts återställs. Byte av samtliga gamla elskåp för motorvärmare planeras samt iordningsställande av några laddplatser för elbilar. Olika offerter har tagits in.

Vi har tecknat nytt avtal med Riksbyggen, löpande på 6 år, vilket är förmånligare för båda parter.

Vi har tecknat fullvärdes fastighetsförsäkring, RB/Folksam, med bostadsrättstillägg för samtliga boende.

Det är viktigt att boende har en egen hemförsäkring!

Jan Håkan Andersson
Ordförande
BRF Morkullan

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 334 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 333 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 3 %.

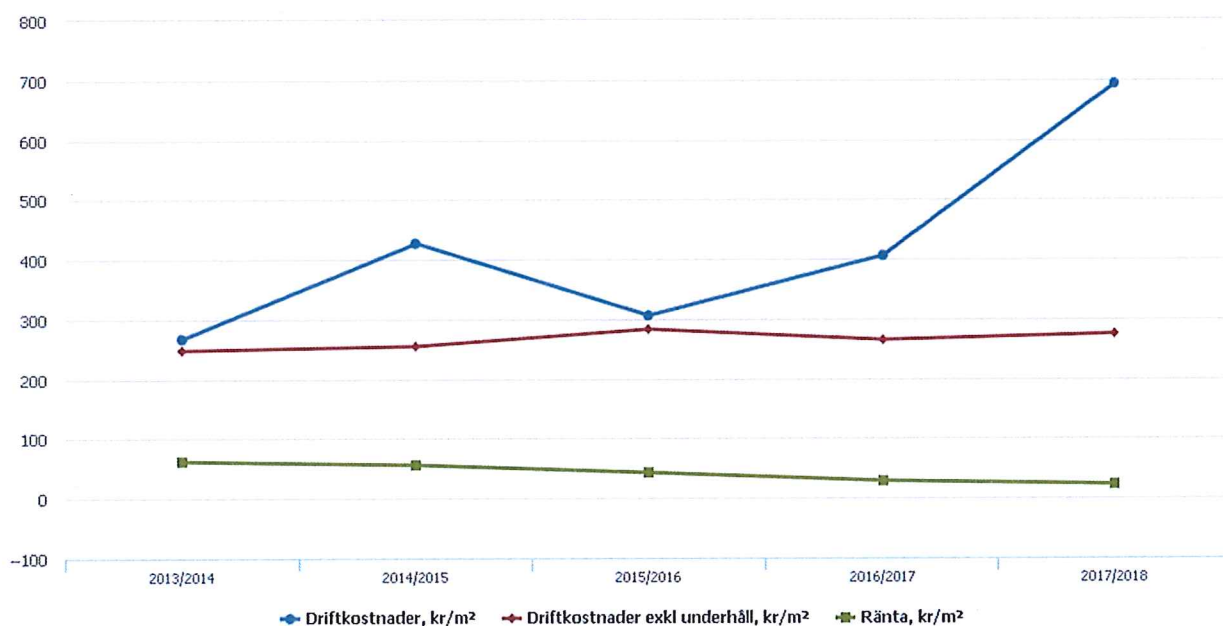
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften bostäder för 2017 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m²/år.

20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Handwritten mark

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	14 265	13 916	13 489	13 181	13 118
Resultat efter finansiella poster	-4 514	1 164	1 998	-1 068	2 124
Resultat exklusive avskrivningar	-2 570	3 223	4 535	1 460	4 652
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	430	1 223	2 535	-540	2 652
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	143	96	96	96	96
Balansomslutning	47 791	47 250	50 845	50 221	51 963
Soliditet %	25	36	31	27	29
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	532	517	502	487	487
Bränsletillägg, kr/m ²	126	124	118	115	115
Driftkostnader, kr/m ²	693	406	306	427	267
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	275	265	283	255	248
Ränta, kr/m ²	23	29	43	56	62
Underhållsfond, kr/m ²	252	527	573	500	577
Lån, kr/m ²	1 484	1 359	1 565	1 639	1 672

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 973 629	11 027 620	2 757 418	1 164 482
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 164 482	-1 164 482
Reservering underhållsfond		3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 751 631	8 751 631	
Årets resultat				-4 514 418
Vid årets slut	1 973 629	5 275 989	9 673 531	-4 514 418

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 921 899
Årets resultat	-4 514 418
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 751 631

Summa **5 159 112**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **5 159 112**

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

dw

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 265 184	13 916 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 126	147 350
Summa rörelseintäkter		14 433 310	14 063 484
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-14 507 015	-8 503 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 803 670	-1 532 081
Personalkostnader	Not 6	-281 775	-252 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 944 520	-2 058 485
Summa rörelsekostnader		-18 536 980	-12 345 782
Rörelseresultat		-4 103 670	1 717 702
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	37 152	35 604
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 188	26 653
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-474 088	-615 477
Summa finansiella poster		-410 748	-553 220
Resultat efter finansiella poster		-4 514 418	1 164 482
Årets resultat		-4 514 418	1 164 482

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 713 278	34 648 598
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	18 400	27 600
Summa materiella anläggningstillgångar		32 731 678	34 676 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	450 980	463 784
Summa finansiella anläggningstillgångar		450 980	463 784
Summa anläggningstillgångar		33 182 658	35 139 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 310	1 283
Övriga fordringar	Not 15	18 396	14 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	176 829	180 448
Summa kortfristiga fordringar		196 535	195 799
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	14 411 685	11 914 673
Summa kassa och bank		14 411 685	11 914 673
Summa omsättningstillgångar		14 608 220	12 110 472
Summa Tillgångar		47 790 878	47 250 454

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 973 629	1 973 629	
Fond för yttre underhåll	5 275 989	11 027 620	
Summa bundet eget kapital	7 249 618	13 001 249	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	9 673 530	2 757 418	
Årets resultat	-4 514 418	1 164 482	
Summa fritt eget kapital	5 159 112	3 921 899	
Summa eget kapital	12 408 731	16 923 149	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 487 416	27 771 301
Summa långfristiga skulder		30 487 416	27 771 301
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	575 500	607 760
Leverantörsskulder	Not 20	288 726	82 281
Skatteskulder	Not 21	32 788	18 404
Övriga skulder	Not 22	58 955	32 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 938 763	1 815 371
Summa kortfristiga skulder		4 894 732	2 556 004
Summa Eget kapital och Skulder		47 790 878	47 250 454

aw

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Garagetillbyggnad	Linjär	40
Balkongombyggnad	Linjär	40
Tillbyggnad av balkonger	Linjär	40
Badrumsförbättringar	Linjär	20
Lägenhetsdörrar	Linjär	20
Miljöbodrar	Linjär	20
Ventilationsanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Tidigare reparationslånepost	Linjär	15
Tidigare bostadslånepost	Linjär	40
Passersystem	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 626 972	10 319 733
Årsavgifter, lokaler	242 342	235 284
Hyror, lokaler	225 970	249 488
Hyror, garage	543 903	538 550
Hyror, p-platser	121 228	119 820
Hyror, övriga	9 450	1 853
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 388	-12 032
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 991	-15 220
Bränsleavgifter, bostäder	2 520 978	2 474 938
Elavgifter	3 720	3 720
Summa nettoomsättning	14 265 184	13 916 134

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Balkonginglasning	38 160	38 160
Övriga ersättningar	47 131	31 220
Fakturerade kostnader	1 260	2 160
Övriga sidointäkter	60 317	75 810
Övriga rörelseintäkter	2 996	0
Försäkringsersättningar	18 262	0
Summa övriga rörelseintäkter	168 126	147 350

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-8 751 631	-2 963 834
Reparationer	-780 437	-604 554
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-417 436	-411 760
Försäkringspremier	-206 261	-191 033
Kabel- och digital-TV	-121 044	-119 372
Återbäring från Riksbyggen	25 500	44 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 292	-2 001
Serviceavtal	-18 369	0
Sotning	-3 543	-1 095
Obligatoriska besiktningar	0	-91 134
Bevakningskostnader	-10 846	-7 964
Snö- och halkbekämpning	-299 784	-178 682
Förbrukningsinventarier	-9 118	-8 468
Fordons- och maskinkostnader	-50	-464
Vatten	-455 963	-438 587
Fastighetsel	-359 893	-359 499
Uppvärmning	-2 600 395	-2 688 274
Sophantering och återvinning	-445 231	-414 347
Förvaltningsarvode drift	-34 223	-66 578
Summa driftkostnader	-14 507 015	-8 503 046

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 484 025	-1 444 575
IT-kostnader	-7 298	-6 692
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 063	-3 701
Kreditupplysningar	0	-5 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 644	0
Representation	-4 193	-1 280
Kontorsmateriel	-15 475	-23 320
Telefon och porto	-9 141	-5 539
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-163	-10
Medlems- och föreningsavgifter	-27 640	-20 640
Konsultarvoden	-162 110	0
Bankkostnader	-4 086	0
Övriga externa kostnader	-5 833	0
Summa övriga externa kostnader	-1 803 670	-1 532 081

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-107 804	-84 043
Styrelsearvoden	-67 643	-65 669
Sammanträdesarvoden	-44 548	-59 217
Sociala kostnader	-61 780	-43 241
Summa personalkostnader	-281 775	-252 170

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-676 890	-676 818
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 258 430	-1 372 467
Avskrivning Installationer	-9 200	-9 200
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 944 520	-2 058 485

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	37 152	35 604
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	37 152	35 604

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 042	26 363
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	222
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	146	0
Övriga ränteintäkter	0	68
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 188	26 653

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-471 618	-615 477
Övriga räntekostnader	-2 470	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-474 088	-615 477

dw

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
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 anskaffningsvärde vid årets slut	81 839 834	81 839 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 780 216	-17 103 398
Tillkommande utgifter	-29 411 020	-28 038 553
	-47 191 236	-45 141 951
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-676 890	-676 818
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 258 430	-1 372 467
	- 1 935 320	- 2 049 285
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 126 556	- 47 191 236
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 713 278	34 648 598
Varav		
Byggnader	15 437 665	16 114 555
Mark	4 879 400	4 879 400
Tillkommande utgifter	12 396 213	13 654 643
Taxeringsvärden		
Byggnader	96 948 000	96 948 000
Mark	36 301 000	36 301 000
Totalt taxeringsvärde	133 249 000	133 249 000

Olav

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 500	22 500
Installationer	46 000	46 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 500	68 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-22 500	-22 500
Installationer	-18 400	-9 200
	- 40 900	- 31 700
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 200	-9 200
	- 9 200	- 9 200
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-22 500	-22 500
Installationer	-27 600	-18 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 50 100	- 40 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 400	27 600

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	387 000	387 000
Fordran vattenskada Trafikskolan	63 980	76 784
Summa andra långfristiga fordringar	450 980	463 784

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 310	1 283
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 310	1 283

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	18 396	14 068
Summa övriga fordringar	18 396	14 068

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 804	11 930
Förutbetalda försäkringspremier	96 510	109 414
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 363	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 152	59 104
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 829	180 448

Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	8 087	482
Bankmedel	6 038 600	6 014 433
PlusGiro	870	0
Transaktionskonto	8 364 128	5 899 758
Summa kassa och bank	14 411 685	11 914 673

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	31 062 916	28 379 061
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-575 500	-607 760
Långfristig skuld vid årets slut	30 487 416	27 771 301

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,12 %	2017-08-02	1 704 645,00	0,00	1 704 645,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,08 %	2018-06-30	3 114 000,00	0,00	90 000,00	3 024 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2018-12-30	2 659 230,00	0,00	65 660,00	2 593 570,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2018-12-30	2 688 116,00	0,00	60 408,00	2 627 708,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2019-12-30	3 667 500,00	0,00	90 000,00	3 577 500,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-04-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-07-30	2 089 267,00	0,00	43 300,00	2 045 967,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-07-30	2 395 090,00	0,00	49 640,00	2 345 450,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2020-09-01	1 465 747,00	0,00	30 380,00	1 435 367,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	2 082 706,00	0,00	44 552,00	2 038 154,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-04-30	2 165 760,00	0,00	22 560,00	2 143 200,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2018-06-30	4 347 000,00	0,00	115 000,00	4 232 000,00
Summa			28 379 061,00	5 000 000,00	2 316 145,00	31 062 916,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 575.500,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2.302.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 28.185.416,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Lån 3 024 tkr omsatt 2018-06-30 till bundet till Stibor 3 månader + 0,65%

Lån 4 232 tkr omsatt 2018-06-30 till bundet till och med 2026-06-30 till 2,12%

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	575 500	607 760
Summa övriga skulder till kreditinstitut	575 500	607 760

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	288 726	82 281
Summa leverantörsskulder	288 726	82 281

Not 21 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	32 788	18 404
Summa skatteskulder	32 788	18 404

Not 22 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	22 288	22 288
Avräkning hyror och avgifter	4 740	1 920
Clearing	31 927	7 981
Summa övriga skulder	58 955	32 189

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	39 502	33 083
Upplupna räntekostnader	37 566	65 105
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 454 167	0
Upplupna elkostnader	23 243	50 817
Upplupna vattenavgifter	41 887	73 174
Upplupna värmekostnader	97 637	247 045
Upplupna kostnader för renhållning	8 775	22 021
Upplupna revisionsarvoden	23 600	46 256
Upplupna styrelsearvoden	128 607	128 952
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	51 211
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 083 779	1 097 707
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 938 763	1 815 371

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	47 940 000	47 940 000


Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

ok


Styrelsens underskrifter

Västerås 2018-

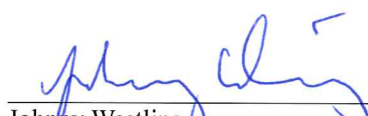

Jan Håkan Andersson


Göte Kvarnström


Per Nyström



Roland Olsson

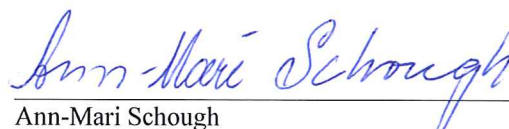

Sandra Barrientos Pettersson


Johnny Westling

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 oktober 2018

KPMG AB


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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 professionellt 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

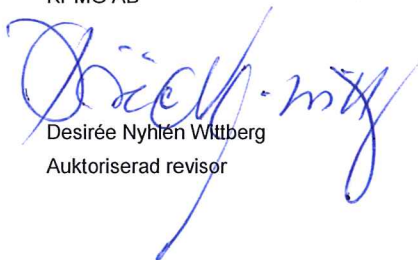
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

4 oktober 2018

KPMG AB



Desirée Nyhlén Wittberg
Auktoriserad revisor



Ann-Mari Schough
Förtroendevald revisor

Anläggningsreskontra

Bolag 219022 - RB BRF Morkullan
Orgnr 778000-5109
Rece

Anläggningsreskontra

Period UB 2017
Belopp Kr
Avskrt.bok BOK

Anläggning	Anskaffn.år	Avskrivn.tid	Årlig avskr. i %
Byggnader			
Summa Byggnader			

Installationer			
Summa Installationer			

Inventarier & verktyg			
Summa Inventarier & verktyg			

Mark			
Summa Mark			

Standardförbättringar			
Summa Standardförbättringar			

219022000 Gemensamhetsfastighet			
TOTALT			

IB Anskaffn.värde	Årets anskaffning	Årets fsg/utrangering	Årets fsg/utrangering	UB Anskaffn.värde
33 894 771,00	0,00	0,00	0,00	33 894 771,00
46 000,00	0,00	0,00	0,00	46 000,00
22 500,00	0,00	0,00	0,00	22 500,00
4 879 400,00	0,00	0,00	0,00	4 879 400,00
43 065 663,00	0,00	0,00	0,00	43 065 663,00
81 908 334,00	0,00	0,00	0,00	81 908 334,00

IB ack.-avskrivning	Årets fsg/utrang. ack.-avskr	Periodens avskrivning	UB ack.-avskrivning	UB Bokfört värde
-17 780 216,00	0,00	-676 889,73	-18 457 105,73	15 437 665,27
-18 400,00	0,00	-9 200,00	-27 600,00	18 400,00
-22 500,00	0,00	0,00	-22 500,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4 879 400,00
-29 411 020,00	0,00	-1 258 430,05	-30 669 450,05	12 396 212,95
-47 232 136,00	0,00	-1 944 519,78	-49 176 655,78	32 731 678,22
-47 232 136,00	0,00	-1 944 519,78	-49 176 655,78	32 731 678,22

IB Anskaffn.värde	Årets anskaffning	Årets fsg/utrangering	UB Anskaffn.värde
33 894 771,00	0,00	0,00	33 894 771,00
46 000,00	0,00	0,00	46 000,00
22 500,00	0,00	0,00	22 500,00
4 879 400,00	0,00	0,00	4 879 400,00
43 065 663,00	0,00	0,00	43 065 663,00
81 908 334,00	0,00	0,00	81 908 334,00

IB ack.-avskrivning	Årets fsg/utrang. ack.-avskr	Periodens avskrivning	UB ack.-avskrivning	UB Bokfört värde
-17 780 216,00	0,00	-676 889,73	-18 457 105,73	15 437 665,27
-18 400,00	0,00	-9 200,00	-27 600,00	18 400,00
-22 500,00	0,00	0,00	-22 500,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4 879 400,00
-29 411 020,00	0,00	-1 258 430,05	-30 669 450,05	12 396 212,95
-47 232 136,00	0,00	-1 944 519,78	-49 176 655,78	32 731 678,22
-47 232 136,00	0,00	-1 944 519,78	-49 176 655,78	32 731 678,22

IB Anskaffn.värde	Årets anskaffning	Årets fsg/utrangering	UB Anskaffn.värde
33 894 771,00	0,00	0,00	33 894 771,00
46 000,00	0,00	0,00	46 000,00
22 500,00	0,00	0,00	22 500,00
4 879 400,00	0,00	0,00	4 879 400,00
43 065 663,00	0,00	0,00	43 065 663,00
81 908 334,00	0,00	0,00	81 908 334,00

IB ack.-avskrivning	Årets fsg/utrang. ack.-avskr	Periodens avskrivning	UB ack.-avskrivning	UB Bokfört värde
-17 780 216,00	0,00	-676 889,73	-18 457 105,73	15 437 665,27
-18 400,00	0,00	-9 200,00	-27 600,00	18 400,00
-22 500,00	0,00	0,00	-22 500,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4 879 400,00
-29 411 020,00	0,00	-1 258 430,05	-30 669 450,05	12 396 212,95
-47 232 136,00	0,00	-1 944 519,78	-49 176 655,78	32 731 678,22
-47 232 136,00	0,00	-1 944 519,78	-49 176 655,78	32 731 678,22

Anläggningsgrupp			
Byggnader			
Installationer			
Inventarier & verktyg			
Mark			
Standardförbättringar			
TOTALT			

IB Anskaffn.värde	Årets anskaffning	Årets fsg/utrangering	UB Anskaffn.värde
33 894 771,00	0,00	0,00	33 894 771,00
46 000,00	0,00	0,00	46 000,00
22 500,00	0,00	0,00	22 500,00
4 879 400,00	0,00	0,00	4 879 400,00
43 065 663,00	0,00	0,00	43 065 663,00
81 908 334,00	0,00	0,00	81 908 334,00

IB ack.-avskrivning	Årets fsg/utrang. ack.-avskr	Periodens avskrivning	UB ack.-avskrivning	UB Bokfört värde
-17 780 216,00	0,00	-676 889,73	-18 457 105,73	15 437 665,27
-18 400,00	0,00	-9 200,00	-27 600,00	18 400,00
-22 500,00	0,00	0,00	-22 500,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4 879 400,00
-29 411 020,00	0,00	-1 258 430,05	-30 669 450,05	12 396 212,95
-47 232 136,00	0,00	-1 944 519,78	-49 176 655,78	32 731 678,22
-47 232 136,00	0,00	-1 944 519,78	-49 176 655,78	32 731 678,22

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggens Brf Morkullan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens 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

