

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Morkullan  
Org nr: 778000-5109



## DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan

Tid: **Måndagen den 25 november 2019 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, beslut två av två gällande nya stadgar, samt av föreningsmedlem till förenings- stämman 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.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista



dm



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Morkullan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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 väsentligt lägre än föregående år främst till följd av det projekt som startade 2016 och omfattar utbyte av omfattande delar i värmesystemet. Kostnaden för räkenskapsåret uppgick till 18 802 394kr inkl projektledningskostnader. Större negativa avvikelser under året rörde högre kostnader för underhåll, reparationer, brandskyddsarbete samt konsultarvoden. Större positiva avvikelser förelåg beträffande kostnader för värme, snöröjning, avskrivningar och räntekostnader.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 921 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -13 407 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det ovan nämnda Värmeprojektet innebär en väsentlig förbättrad funktion av driften i fastigheten och kommer framöver att sänka så väl kostnader för reparationer som avser värmesystemet men även kostnader som speglar förbrukningen av värme i föreningen. Mot bakgrund av genomförda förbättringar som nämns ovan har styrelsen beslutat att genomföra en uppskrivning av fastigheten på 20 miljoner kronor.

### 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, 2010 ersattes dessa garagebyggnader med fyra nya. 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 fullvärdeförsäkrade i Proinova.

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**

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök (rkv)	98
3 rum och kök	132
4 rum och kök	13
5 rum och kök	12
6 rum och kök	2

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Lokaler	17
Garage	97
P-platser	106
P-platser med motorvärmare	60
Miljöbodan	3

Total tomtarea 58 989 m<sup>2</sup>

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

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

Årets taxeringsvärde 138 751 000 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**

Leverantör	Avtal
Teknisk- och ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och lokalvård	Riksbyggen
Sophantering	Stena Recycling
Sophantering	Vafab
Kabel-TV, bredband och telefoni	Com Hem AB
Värme, vatten och el	Mälarenergi
Trygghets- och parkeringsjour	Nokas Security AB

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 207 tkr och planerat underhåll för 18 558 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2019 och visar på ett underhållsbehov på 161 079 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 5 369 tkr (218 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 244 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
Miljöbodar	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

Beskrivning	Belopp
Bostäder	30 676 kr
Gemensamma utrymmen	83 948 kr
Installationer	18 443 374 kr

Efter senaste stämman, 2018-11-27, och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning under årets 13 protokollförda styrelsemöten.

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hans Bryngelsson	Ordförande	2020
Jan Håkan Andersson	Vice ordförande	2019
Per Nyström	Sekreterare	2020
Sandra Barrientos Pettersson	Ledamot	2019
Andre Nilsson	Ledamot	2019
Mats Gullbäck	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hori Lotfollahi	Suppleant	2020
Ömer Sakrak	Suppleant	2020
Mikael Sundqvist	Suppleant	2020
Roland Olsson	Suppleant	2020
Sanne Jotorp	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Ann-Mari Schough	Förtroendevald revisor	2019

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Soili Söderman	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Helena Pettersson	2019
Anna-Karin Thelin	2019
Lars Harrsjö	2019

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

#### Ordförandes ord

Under året har arbetet med att byta värmesystemet pågått, projektet är nu nästan avslutat. Det som återstår under nästkommande räkenskapsår är injustering, besiktningssmärkningar samt trapphus och återställning av gårdsmiljön. I värme projektet ingick även renovering av ventilationen i tvättstugan och det är utfört under året. I början av året blev ComHem huvudleverantör av bredband och telefoni till föreningen. Under året drabbades föreningen av ett stort avloppsstopp som berodde på ett ännu större stopp i Mälarenergis ledning vid Narvavägen. Det stoppet är nu åtgärdat och saneringen är slutförd.

Sammantaget har det varit ett händelserikt år där värmeprojektet berört alla, nu ser vi fram emot ett lugnare 2019/2020.

## Medlemsinformation

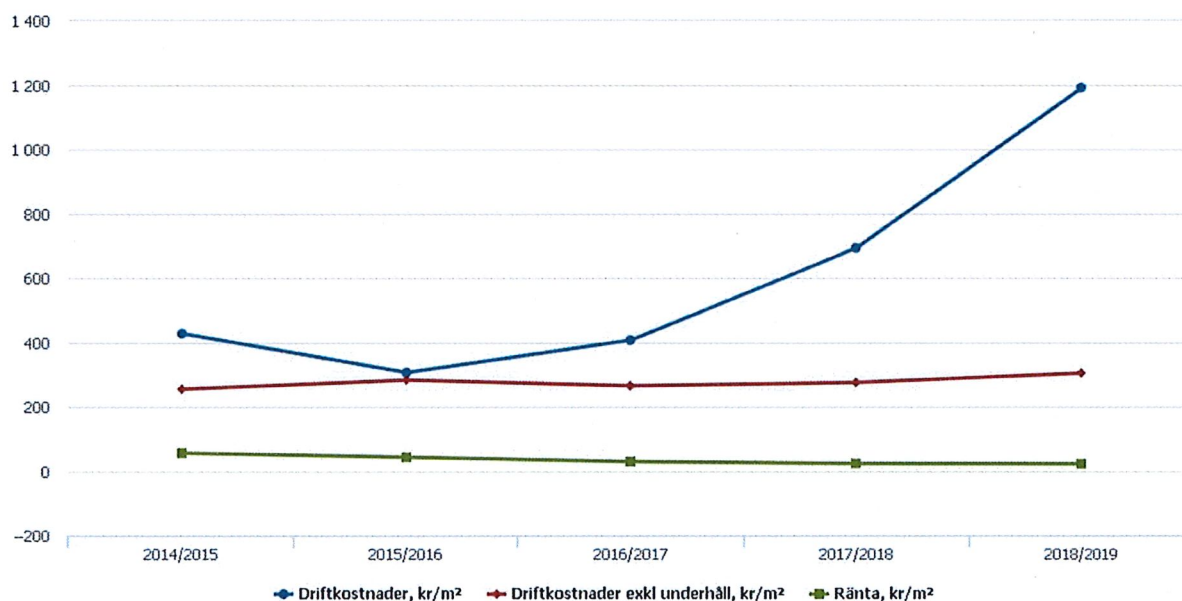
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 333 personer. Under året har medlemsantalet minskat med två personer och på bokslutsdagen uppgår föreningens medlemsantal till 331 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.).

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.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	14 288	14 265	13 916	13 489	13 181
Resultat efter finansiella poster	-15 378	-4 514	1 164	1 998	-1 068
Resultat exklusive avskrivningar	-13 457	-2 570	3 223	4 535	1 460
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-18 331	430	1 223	2 535	-540
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	233	143	96	96	96
Balansomslutning	61 830	47 791	47 250	50 845	50 221
Soliditet %	28	25	36	31	27
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	532	532	517	502	487
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	125	126	124	118	115
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 191	693	406	306	427
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	307	275	265	283	255
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	22	23	29	43	56
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	233	252	527	573	500
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 930	1 484	1 359	1 565	1 639



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 973 629	0	5 275 989	9 673 530	-4 514 418
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 514 418	4 514 418
Reservering underhållsfond			4 874 000	-4 874 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 275 500	5 275 500	
Överföring från uppskrivningsfond		20 000 000			
Årets resultat					-15 378 340
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 973 629</b>	<b>20 000 000</b>	<b>4 874 489</b>	<b>5 560 612</b>	<b>-15 378 340</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	5 560 612
Årets resultat	-15 378 340
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 874 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 275 500
<b>Summa</b>	<b>-9 416 228</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-9 416 228</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 288 328	14 265 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 036	168 126
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 454 364</b>	<b>14 433 310</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-24 974 037	-14 507 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 223 302	-1 803 670
Personalkostnader	Not 6	-296 666	-281 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 921 051	-1 944 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 415 057</b>	<b>-18 536 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14 960 693</b>	<b>-4 103 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	37 152	37 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 745	26 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-464 543	-474 088
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-417 647</b>	<b>-410 748</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 378 340</b>	<b>-4 514 418</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 378 340</b>	<b>-4 514 418</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	50 801 427	32 713 278
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	9 200	18 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 810 627</b>	<b>32 731 678</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	387 000	450 980
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>387 000</b>	<b>450 980</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 197 627</b>	<b>33 182 658</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 209	1 310
Övriga fordringar	Not 15	20 576	18 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	619 369	176 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>642 154</b>	<b>196 535</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	9 990 667	14 411 685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 990 667</b>	<b>14 411 685</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 632 821</b>	<b>14 608 220</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>61 830 448</b>	<b>47 790 878</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 973 629	1 973 629
Uppskrivningsfond	Not 18	20 000 000	0
Fond för yttre underhåll		4 874 489	5 275 989
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 848 118</b>	<b>7 249 618</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 560 612	9 673 530
Årets resultat		-15 378 340	-4 514 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 817 72</b>	<b>5 159 112</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 030 391</b>	<b>12 408 731</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	39 850 416	30 487 416
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 850 416</b>	<b>30 487 416</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		540 000	575 500
Leverantörsskulder	Not 20	670 558	288 726
Skatteskulder	Not 21	36 457	32 788
Övriga skulder	Not 22	34 359	58 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 668 268	3 938 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 949 641</b>	<b>4 894 732</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>61 830 448</b>	<b>47 790 878</b>

# 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 (18)
Garagetillbyggnad	Linjär	40 (30)
Balkongombyggnad	Linjär	40 (26)
Tillbyggnad av balkonger	Linjär	40 (29)
Badrumsförbättringar	Linjär	20 (-)
Lägenhetsdörrar	Linjär	20 (-)
Miljöbodas	Linjär	20 (-)
Ventilationsanläggning	Linjär	20 (4)
Inventarier	Linjär	5 (-)
Tidigare reparationslånepost	Linjär	15 (1)
Tidigare bostadslånepost	Linjär	40 (18)
Passersystem	Linjär	5 (1)

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 626 972	10 626 972
Årsavgifter, lokaler	242 340	242 342
Hyror, lokaler	247 518	225 970
Hyror, garage	545 299	543 903
Hyror, p-platser	120 063	121 228
Hyror, övriga	9 821	9 450
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 384	-13 388
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 028	-15 991
Bränsleavgifter, bostäder	2 523 412	2 520 978
Elavgifter	2 706	3 720
Debiterad fastighetsskatt	5 609	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 288 328</b>	<b>14 265 184</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Balkonginglasning	38 160	38 160
Övriga ersättningar	40 306	47 131
Fakturerade kostnader	1 980	1 260
Övriga sidointäkter	49 710	60 317
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Övriga rörelseintäkter	35 887	2 996
Försäkringsersättningar	0	18 262
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>166 036</b>	<b>168 126</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Underhåll	-18 557 998	-8 751 631
Reparationer	-1 206 985	-780 437
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-432 776	-417 436
Försäkringspremier	-195 900	-206 261
Kabel- och digital-TV	-277 410	-121 044
Återbäring från Riksbyggen	34 800	25 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-304 888	-18 292
Serviceavtal	0	-18 369
Sotning	0	-3 543
Bevakningskostnader	-9 193	-10 846
Snö- och halkbekämpning	-251 017	-299 784
Förbrukningsinventarier	-41 063	-9 118
Fordons- och maskinkostnader	-479	-50
Vatten	-506 193	-455 963
Fastighetsel	-374 797	-359 893
Uppvärmning	-2 371 745	-2 600 395
Sophantering och återvinning	-452 439	-445 231
Förvaltningsarvode drift	-25 956	-34 223
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-24 974 037</b>	<b>-14 507 015</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 512 500	-1 484 025
IT-kostnader	-9 243	-7 298
Arvode, yrkesrevisorer	-25 150	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-47 015	-10 063
Kreditupplysningar	-8 359	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 177	-48 644
Representation	0	-4 193
Kontorsmateriel	-28 760	-15 475
Telefon och porto	-7 935	-9 141
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-277	-163
Medlems- och föreningsavgifter	-20 640	-27 640
Konsultarvoden	-510 241	-162 110
Bankkostnader	-1 550	-4 086
Övriga externa kostnader	-22 455	-5 833
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 223 302</b>	<b>-1 803 670</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-94 964	-107 804
Styrelsearvoden	-76 970	-67 643
Sammanträdesarvoden	-65 048	-44 548
Sociala kostnader	-59 684	-61 780
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-296 666</b>	<b>-281 775</b>

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-676 890	-676 890
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 234 962	-1 258 430
Avskrivning Installationer	-9 200	-9 200
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 921 051</b>	<b>-1 944 520</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	37 152	37 152
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>37 152</b>	<b>37 152</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 619	26 042
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	126	146
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 745</b>	<b>26 188</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-464 158	-471 618
Övriga räntekostnader	-1 491	-2 470
Övriga finansiella kostnader	1 106	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-464 543</b>	<b>-474 088</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 894 771	33 894 771
Mark	4 879 400	4 879 400
Tillkommande utgifter	43 065 663	43 065 663
	<b>81 839 834</b>	<b>81 839 834</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>81 839 834</b>	<b>81 839 834</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 457 106	-17 780 216
Tillkommande utgifter	-30 669 450	-29 411 020
	<b>- 49 126 556</b>	<b>- 47 191 236</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-676 890	-676 890
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 234 961	-1 258 430
	<b>- 1 911 851</b>	<b>- 1 935 320</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 51 038 407</b>	<b>- 49 126 556</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Vid årets början	0	0
Årets uppskrivningar, byggnad	10 000 000	
Årets uppskrivningar, mark	10 000 000	0
<b>Summa ackumulerad e uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>50 801 427</b>	<b>32 713 278</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	24 760 775	15 437 665
Mark	14 879 400	4 879 400
Tillkommande utgifter	11 161 252	12 396 213
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	131 000 000	126 000 000
Lokaler	7 751 000	7 249 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>138 751 000</b>	<b>133 249 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>98 030 000</i>	<i>96 948 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 721 000</i>	<i>36 301 000</i>





**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	22 500	22 500
Installationer	46 000	46 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 500</b>	<b>68 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-22 500	-22 500
Installationer	-27 600	-18 400
	<b>- 50 100</b>	<b>- 40 900</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-9 200	-9 200
	<b>- 9 200</b>	<b>- 9 200</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-22 500	-22 500
Installationer	-36 800	-27 600
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 59 300</b>	<b>- 50 100</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 200</b>	<b>18 400</b>

**Varav**

Installationer	9 200	18 400
----------------	-------	--------

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	387 000	387 000
Fordran vattenskada Trafikskolan	0	63 980
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>387 000</b>	<b>450 980</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 209	1 310
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2 209</b>	<b>1 310</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	20 576	18 396
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>20 576</b>	<b>18 396</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	3 579	13 804
Förutbetalda försäkringspremier	99 390	96 510
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 457	29 363
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	495 943	37 152
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>619 369</b>	<b>176 829</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Handkassa	6 338	8 087
Bankmedel	2 058 445	6 038 600
PlusGiro	3 062	870
Transaktionskonto	7 922 823	8 364 128
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 990 667</b>	<b>14 411 685</b>

**Not 18 Uppskrivningsfond**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Redovisar värde vid årets början	0	0
Avsättningar som gjorts under året, byggnad	10 000 000	0
Avsättningar som gjorts under året, mark	10 000 000	0
Belopp som tagits i anspråk under året	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>
Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett, byggnad	14 760 775	15 437 665
Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett, mark	4 879 400	4 879 400

Det föreligger ingen skattemässig påverkan genom uppskrivningen.

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Inteckningslån	40 390 416	31 062 916
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-540 000	-575 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>39 850 416</b>	<b>30 487 416</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,62%	2019-12-30	3 577 500,00	0,00	90 000,00	3 487 500,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-04-30	5 000 000,00	0,00	100 000,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2020-06-29	3 024 000,00	0,00	72 000,00	2 952 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-07-30	2 045 967,00	0,00	43 300,00	2 002 667,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-07-30	2 345 450,00	0,00	49 640,00	2 295 810,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2020-09-01	1 435 367,00	0,00	30 380,00	1 404 987,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	2 038 154,00	0,00	44 552,00	1 993 602,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-04-30	2 143 200,00	0,00	22 560,00	2 120 640,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-01-30	0,00	5 000 000,00	25 000,00	4 975 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-12-30	2 627 708,00	0,00	60 408,00	2 567 300,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-12-30	2 593 570,00	0,00	65 660,00	2 527 910,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,12%	2026-06-30	4 232 000,00	0,00	69 000,00	4 163 000,00
<b>Summa</b>			<b>31 062 916,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>672 500,00</b>	<b>40 390 416,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 540 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 209 452 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 163 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	670 558	288 726
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>670 558</b>	<b>288 726</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	36 457	32 788
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>36 457</b>	<b>32 788</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	22 288	22 288
Skuld sociala avgifter och skatter	6 191	0
Avräkning hyror och avgifter	5 880	4 740
Clearing	0	31 927
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>34 359</b>	<b>58 955</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	43 910	39 502
Upplupna räntekostnader	55 954	37 566
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	671 596	2 454 167
Upplupna elkostnader	25 158	23 243
Upplupna vattenavgifter	41 071	41 887
Upplupna värmekostnader	101 471	97 637
Upplupna kostnader för renhållning	8 050	8 775
Upplupna revisionsarvoden	25 000	23 600
Upplupna styrelsearvoden	159 967	128 607
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 474 106	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 061 984	1 083 779
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 668 268</b>	<b>3 938 763</b>

**Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	47 940 000	47 940 000

**Eventualförpliktelser**

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



Styrelsens underskrifter

Västerås 2019-11-04

Ort och datum



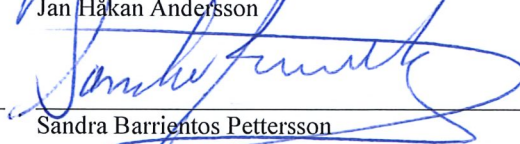
Hans Bryngelsson



Jan Håkan Andersson



Per Nyström



Sandra Barrientos Pettersson



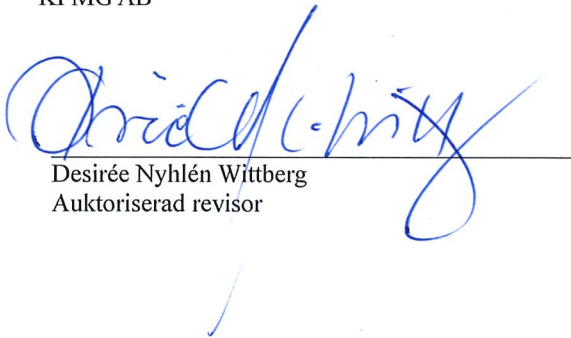
André Nilsson



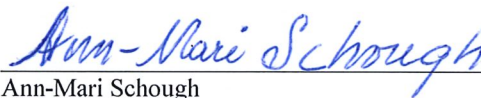
Mats Gullbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 nov 2019

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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2018-07-01—2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

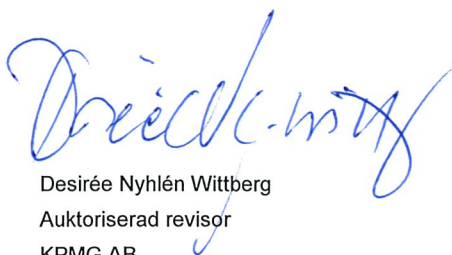
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

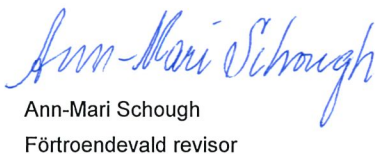
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst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

Västerås den

4 nov 2019



Desirée Nyhlén Wittberg  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Ann-Mari Schough  
Förtroendevald revisor

---

# 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 ökade 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 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 planliga 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.

---

# 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

