ÅRSREDOVI.SNING

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER

Org.nr 769622-3846

Verksamhetsåret 2017



'Pc

# Innehållsförteckning

[Förvaltningsberättelse 1](#_TOC_250002)

ResultatTäkning 5

[Balansräkning 6](#_TOC_250001)

[Noter 8](#_TOC_250000)

Påskrifter 13

### f>E

## Förvaltnings­ berättelse

##### Styrelsen för RKHF MUNKFORS ÅLDREBOSTÅDERfår härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-3]

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela la-anor om inte annat anges.*

**Verksamheten**

Allmänt om verksamheten

Kommunfullmäktige beslutade 2010-09-21 att tillsammans med Riksbyggen bilda en kooperativ hyresrättsförening med namnet Riksbyggens kooperativa hyresrättsförening Munkfors äldrebostäder.

Föreningen har sitt säte i Munkfors kommun .

Föreningen äger fastigheterna Munkfors 9:6 (Tallåsen), Munkfors 8:2 (Björkdungen) och Munkfors 9:43 (Björkbacken)i Munkfors kommun . På fastigheten finns 3 byggnader med 98 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953, 1984 och 2012. Fastighetens adress är Tallåsvägen 5, 6 och 10 i Munkfors.

Yta Björkdungen, Tallåsvägen 5 Yta Björkbacken, Tallåsvägen 6 Yta Ta llåsen , Tallåsvägen 10

2 550 m2

5 892 m2

3 283 m2

Årets taxeringsvärde Föregående års taxeringsvärde

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

7 441 000 kr

7 441 000 kr

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de olika fastigheterna enligt nedan .

Björkdungen Björkbacken Tallåsen

Yta 582 kvm vilket motsvarar 22,82% av fastighetens yta. Yta 2 173 kvm vilket motsvarar 36,88% av fastighetens yta. Yta 2 121 kvm vilket motsvarar 64,61% av fastighetens yta.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen Ekonomisk förvaltning

Munkfors Kommun Teknisk förvaltning

Schindlers Hiss Hissar

Siemens, SOS-alarm Brandlaim

Sappa AB, Canal Digital Kabel-TV

Keyline

Multicom Security

Städning

Hisslarm

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846

**PB""**

Efter den senaste stämman 2017-05-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

**Vald t.o.m.**

***Ordinarie ledamöter* Uppgift Utsedd av årsstämman**

Eric Henriksson Ordförande Kommunen

Björn Fogelberg Vice ordförande Kommunen

Vakant Ledamot Kommunen

Annette Felixson Ledamot Riksbyggen

Pernilla Boström Ledamot Stämman

Inger Sjöström Ledamot Stämman

Anita Strömber Ledamot Stämman

***Styrelsesuppleanter***

Mathias Lindqvist Kommunen

Jan-Olof Appel Kommunen

Anna Grenholm Kommunen

Gunn-Britt Simm Riksbyggen

Sölvie Andersson Stämman

Emma Lönnholm Stämman

**Revisorer och övriga funktionärer**

***Ordinarie revisorer***

KPMG

Pauli Björklund

Stämman Kommunen

***Revisorssuppleanter***

Sigurd Svensson

***Valberedning*** Björn Fogelberg Bengt Larsson

Stämman

Sammankallande Stämman Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tallåsvägen 5 och 6 har under året anslutits till Munkfors Kommuns stadsnät.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för l 211 tkr och planerat underhåll för 785 tkr. Årets utfördareparationer och underhåll har bestått av:

Brandskyddsdokumentation Renovering i lägenheter Ventilationsarbeten Larmutrustning till kylrum Ny utfackningsvägg Injustering värmesystem Byte vitvaror

Byte VA-ledning Belysningsarmaturer

Tallåsvägen 10

Tallåsvägen 10

Tallåsvägen 10

Tallåsvägen 6

Tallåsvägen 6

Tallåsvägen 6

Tallåsvägen 6

Tallåsvägen 6

Tallåsvägen 6

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER **769622-3846** 2

*?€*

**Årets resultat** är 3 738 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 260 % till **lb?i** %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 618 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 199 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets bö1jan uppgick föreningens mediemantal till 95. Årets tillkonunande medlenunai· uppgår till 14.

Arets avgående medlemmar uppgår till 14.

Förenings medlemantal på bokslutsdagen uppgår till 95.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Flerårsöversikt** |  | | | | |
| **Resultat och ställning {tkr)** | **2017** | **2016** | **2015** | **2014** | **2013** |
| Nettoomsättning | 11 845 | 11 728 | 11 497 | 10 083 | 10 564 |
| Arets resultat | I 580 | - 2 158 | 898 | - 546 | 388 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 3 199 | - 552 | 2 481 | 803 | I 373 |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning | 2 274 | - 1 477 | I 556 | - 122 | 1 373 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m2 | 0 | 79 | 79 | 79 | 0 |
| Balansomslutning | 97 644 | 92 929 | 96 663 | 100 263 | 98 697 |
| Soliditet | 2% | 0% | 3% | 2% | 2% |
| Likviditet | **IB :%** | 260% | 192% | 202% | 483% |
| Driftkostnader, kr/m2 | 566 | 809 | 634 | 524 | 543 |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m2 | 499 | 490 | 479 | 484 | 447 |
| Ränta, kr/m2 | 159 | 214 | 222 | 227 | 225 |

#### Förändringar i eget kapital

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Eget kapital** | **Bundet** | | **Fritt** | |
|  | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Arets resultat |
| Belopp vid årets |  |  |  |  |
| början | 9 500 | 0 | 2 194 833 | -2 158 260 |
| Disposition en!. |  |  |  |  |
| årsstämmobeslut |  |  | -2 158 260 | 2 158 260 |
| Reservering |  |  |  |  |
| underhållsfond |  | 0 | 0 |  |
| Ianspråktagande av |  |  |  |  |
| underhållsfond |  | 0 | 0 |  |
| Arets resultat |  |  |  | 1 580 275 |
| Vid årets slut | 9 500 | 0 | 36 573 | 1 580 275 |

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 3 **tE**

#### Resultatdisposition

**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)**

Balanserat resultat

Årets resultat före fondförändring Årets fondavsättning enligt stadgarna

Årets ianspråktagande av underhållsfond Summa överskott

###### 36 573

I 580 276

0

0

###### I 616 849

Styrelsen föreslår följande disposition **till** årsstämman:

Extra avsättning **till** underhållsfond Att balansera i ny räkning

###### 925 000

691 849

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

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER **769622-3846** 4 ***?e-***

# Resultaträkning

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
| Belo.e.e i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| **Rörelseintäkter m.m.** |  |  |  |
| Nettoomsättning | 2 | **11** 845 344 | 11 728 068 |
| Övriga rörelseintäkter 3 231 278 32 242 | | | |
| **Summa rörelseintäkter, m.m.** |  | 12 076 622 | 11760310 |
| **Rörelsekostnader** |  |  |  |
| Driftkostnader | 4 | -6 635 663 | -9 492 920 |
| Övriga externa kostnader | 5 | - 384 121 | - 323 934 |
| Personalkostnader | 6 | - 15 800 | - **1** 163 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och |  |  |  |
| i1runateriella anläggningstillgångar 7 **-1** 618 279 -1606247 | | | |
| **Summa rörelsekostnader** |  | -8 653 863 | -11424263 |
| **Rörelseresultat** |  | **3 422 759** | **336 047** |
| **Finansiella poster** |  |  |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 20 280 | 10 702 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter 9 -1862763 -2 505 009 | | | |
| **Summa finansiella poster** | **-1** 842 483 | | -2 494 307 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **1 580 276** | | **-2 158 260** |
| **Arets resultat** | **1 580 276** | | **-2 158 260** |

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 5 **?e**

# Balansräkning

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| BeloEE\_ i kr  **TILLGÅNGAR** | Not | 2017-12-31 2016-12-31 |
| **Anläggningstillgångar** |  |  |
| **Materiella anläggningstillgångar** |  |  |
| Byggnader och mark | JO | 84580613 86 032 473 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 497 749 547 114 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** |  | 85 078 362 86 579 587 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** |  |  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 5 000 5 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** |  | 5 000 5 000 |
| **Summa anläggningstillgångar** |  | **85 083 362 86 584 587** |
| **Omsättningstillgångar** |  |  |
| **Kortfristiga fordringar** |  |  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | 13 | 3 203 724 32232 |
| Övriga fordringar | 14 | 27 485 383 619 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 101 446 93 734 |
| **Summa kortfristiga fordringar** |  | 3 332 655 509 585 |
| **Kassa och bank** |  |  |
| Kassa och bank | 16 | 9 227 824 5 835 216 |
| **Summa kassa och bank** |  | 9 227 824 5835216 |
| **Summa omsättningstillgångar** |  | **12 560 479 6 344 802** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** |  | **97 643 841 92 929 389** |

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 6 Pls

# Balansräkning

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| BeloEP\_ i kr ·  **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| **Eget kapital** |  |  |  |
| **Bundet eget kapital** |  |  |  |
| Medlemsinsatser |  | 9 500 | 9 500 |
| U nderhållsfond 0 0 | | | |
| **Summa bundet eget kapital** | 9 500 | | 9 500 |
| **Fritt eget kapital** |  | |  |
| Balanserat resultat | 36 573 | | 2 194 833 |
| Årets resultat 1 580 275 -2 158 260 | | | |
| **Summa fritt eget kapital** | 1616848 | | 36 573 |
| **Summa eget kapital** | **1 626 348** | | **46 073** |

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut 17 88 300 000 90 445 000

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Summa långfristiga skulder**  **Kortfristiga skulder**  Övriga skulder till kreditinstitut | 17 | 88 300 000  2 145 000 | 90 445 000  0 |
| Leverantörskulder | 18 | 656 834 | 1 090 303 |
| Skatteskulder | 19 | 66 808 | 69 568 |
| Övriga skulder | 20 | 215 799 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 4 633 052 1278445 | |
| **Summa kortfristiga skulder** |  | 7 717 493 2438316 | |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 97 643 841 92 929 389**

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 7 \"'

Sida 8

## Noter

**Not 1 Allmänna redovisningsprinciper**

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

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar Byggnader

Markanläggningar Inventarier

Avskrivningsmetod Linjär Linjär Liniär

Avskrivnin\_gstid 50-75

20

10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget a1111at anges.

**Not 2 Nettoomsättning**

Hyror, bostäder

**2017-01-01**

**2017-12-31**

6 596 196

**2016-01-01**

**2016-12-31**

6 333 487

Hyror, lokaler

5 249 148 5 394 581

**11** 845 344 11 728 068

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

Kabel-tv-avgifter

110 244

32 232

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

121 034 10

231 278 32 242

**Not4 Driftkostnader**

Reparationer I 211 375 1016475

Underhåll 785 249 3 744 704

Fastighetsavgift och fastighetsskatt 33 404 35 735

Försäkringspremier 71 671 59 627

Kabel- och digital-TV 103 118 97 756

Fastighetsskötsel 1 133 862 1 158 186

Systematiskt brandskyddsarbete 132 916 165 004

Städning gemensamma utrymmen 731 901 627 101

Obligatoriska besiktningar 25 034 89 425

Bevakn ingskostnader 8 973 62 973

Övriga utgifter, köpta tjänster 0 6 509

Förbrukningsmateriel 8 699 956

Vatten 313 617 324 634

El 890 264 745 681

Uppvärmning 958 210 I 060 141

Sophantering och återvinning 227 370 298 013

6 635 663 9 492 920

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 8 **?e**

Sida 9

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **2017-01-01** | **2016-01-01** |
| **2017-12-31** | **2016-12-31** |
| **Not 5 Övriga externa kostnader** |  |  |
| Arvode för ekonomisk förvaltning | 270 500 | 257 895 |
| IT-kostnader | 99 498 | 32 210 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 10 089 | 9 859 |
| Övriga förvaltningskostnader | I 405 | 15 929 |
| Telefon och porto | I 472 | I 040 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 500 | 500 |
| Övriga externa kostnader 657 6 501 | | |
|  | 384 121 | 323 934 |
| **Not 6 Personalkostnader** |  |  |
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |  |  |
| Föreningsvald revisor | 0 | **1** 000 |
| Utbildning, förtroendevalda | 15 800 | 0 |
| Summa | 15 800 | **1** 000 |

Sociala kostnader 0 163 15 800 **1** 163

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Not 7 Av- och nedskrivni11\_9ar av materiella och immateriella anläggningstillg\_å\_ngar** |  | |
| Byggnader | **1** 522 818 | I 522 501 |
| Markanläggningar | 71 395 | 71 394 |
| Anslutningsavgifter 24 066 12 352 | | |
|  | 1618279 | **1** 606 247 |
| **Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** |  |  |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 20 280 | 10 473 |
| Övriga ränteintäkter 0 229 | | |
|  | 20 280 | 10 702 |
| **Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter** |  |  |
| Räntekostnader för fastighetslån | **1** 861 873 | 2 504 718 |
| Övriga räntekostnader 890 291 | | |

I 862 763 2 505 009

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 9 **pe**

Sida 10

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
| **2017-12-31** | **2016-12-31** |
| Not 10 Byggnader och mark |  |  |
| Anskaffningsvärden |  |  |
| Vid årets bö1jan  Byggnader | 88601418 | 88 601 418 |
| Mark | 3 263 282 | 3 263 282 |
| Anslutningsavgifter | 183 964 | 68 574 |
| Markanläggning | 1 427 893 | 1 427 893 |
|  | 93 476 557 | 93 361 167 |
| Årets anskaffningar  Anslutningsavgifter 75 000 115 390 | | |
|  | 75 000 | 115 390 |
| Summa anskafföingsvärden | 93 551 557 | 93 476 557 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan |  |  |
| Vid årets bö1jan  Byggnader | -7 146 151 | -5714752 |
| Anslutningsavgifter | -12 352 | 0 |
| Markanläggningar - 285 580 - 214 185 | | |
|  | -7 444 083 | -5 928 937 |
| Årets avskrivning byggnader | -1 431 400 | -1431400 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | - 24 066 | - 12 352 |
| Årets avskrivning markanläggningar - 71 395 - 71 395 | | |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -8 970 944 | -7 444 084 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 84 580 613 | 86 032 473 |
| Varav  Byggnader | 80 023 867 | 81 455 266 |
| Mark | 3 263 282 | 3 263 282 |
| Anslutningsavgifter | 222 546 | 171 612 |
| Markanläggningar | 1070918 | 1142313 |
| Taxeringsvärden |  |  |
| bostäder | 5 858 000 | 5 858 000 |
| lokaler I 583 000 1 583 000  Totalt taxeringsvärde 7 441 000 7 441 000 | | |

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 10 ?a

Sida 11

**2017-01-01 2016-01-01**

**2017-12-31 2016-12-31**

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

Vid årets bö1jan

Installationer på egen fastighet 911 022 911 022

|  |  |
| --- | --- |
| 911 022 | 911 022 |
|  |  |
| 42 053 | 0 |
| 42 053 | 0 |
| 953 075 | 911 022 |

Årets anskaffningar Installationer

Summa anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets bö1jan

Installationer - 363 908 - 272 809

###### - 363 908 - 272 809

Årets avskrivningar - 91 418 - 91 099

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | - 91 418 | - 91 099 |
| Sununa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 455 326 | - 363 908 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 497 749 | 547 114 |
| Varav |  |  |
| Installationer | 497 749 | 547 114 |
| **Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav** |  |  |
| Andelar i Riksbyggens samverkansförening | 5 000 | 5 000 |
|  | 5 000 | 5 000 |
| **Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar** |  |  |
| Kundfordringa r | 3171492 | 0 |
| Fordran TV-avgifter | 32 232 | 32 232 |
|  | 3 203 724 | 32 232 |
| **Not 14 Övriga fordringar** |  |  |
| Skattekonto | 27 485 | 61 460 |
| Momsfordringar 0 322 159 | | |
|  | 27 485 | 383 619 |
| **Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** |  |  |
| Förutbetalda försäkringspremier | 52 275 | 45 533 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 19 057 | 0 |
| Förutbetalda bredbandsansl. | 9 243 | 0 |
| Övriga periodiserade kostnader | 20 871 | 48 201 |
|  | 101 446 | 93 734 |

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 11 **f**

Sida 12

**2017-01-01 2016-01-01**

**2017-12-31 2016-12-31**

**Not 16 Kassa och bank**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Bankmedel, Landshypotek | 4 526 945 | 4 506 665 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 4 700 879 | I 328 551 |
|  | 9 227 824 | 5835216 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Not 17 Övrifl\_a skulder till kreditinstitut** |  |
| Inteclm ingslån | 88 300 000 90 445 000 |
| Avgår nästa års amortering , (kortfristig skuld) | 2 145 000 0 |
| Summa långfristiga skulder **till** kreditinstitut | 90 445 000 90 445 000 |

**Not 18 Leverantörskulder**

Leverantörskulder 656 834 1 090 303

###### 656 834 1 090 303

**Not 19 Skatteskulder**

Beräknad fastighetsavgift/-skatt 66 808 69 568

###### 66 808 69 568

**Not 20 Kortfristiga skulder**

Momsskuld 215 799 0

###### 215 799 0

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

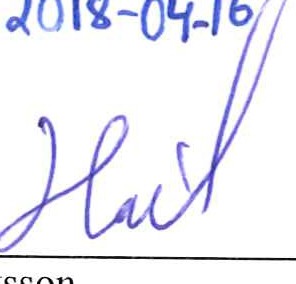
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Upplupna räntekostnader | 508 314 | 610 741 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 423 820 | 298 243 |
| Upplupna elkostnader | 72 542 | 75 599 |
| Upplupna vattenavgifter | 79 713 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 132 034 | 126 587 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 146 827 | 0 |
| Upplupna kostnader för kabel-TV | 0 | 2 877 |
| Upplupna hyresintäkter | 2 990 952 | 0 |

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 278 850 164 399

###### 4 633 052 I 278 445

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 12 **fe**

Sida 13

Munkfors

C

Eric Henriksson

Anita Strömberg

-

Almette Felixson

h



*i*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2*a* I***&-04*** - *I****6***

KPMG

Pontus Ericsson  Auktoriserad revisor

RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER 769622-3846 13

Revisions□er8ttelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Kooperativa Hyresrättsförening Munkfors Äldrebostäder, org. nr 769622-3846

**Rapport om årsredovisningen**

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Kooperativa Hyresrättsförening Munkfors Äldrebostäder för år 2017.

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvalt­ ningsberättelsen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktorise­ rade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Sty­ relsen 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 oegentlig­ heter eller på fel.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt lnternational Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in­ nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe­ gentligheter 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felak­ tighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oe­ gentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller till­ sammans 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 uti­ från 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 be­ ror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform­ ation 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 omstän­ digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in­ terna kontrollen .

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedöm­ ningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upply­ ser, 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.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an­ vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis­ ningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an­ tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions­ bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak ­ tor 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 uppmärk­ samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den vä­ sentliga 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 in­ formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie­ rat.

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

Revisionsberättelse Riksbyggens Kooperativa Hyresrättsförening Munkfors Äldrebostäder, org. nr 769622-3846, 2017 1 (2)

***1€***

**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 Kooperativa Hyresrättsförening Munkfors Äldrebostäder för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är obero­ ende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner be­ träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne­ fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar­ lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt­ ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon­ solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Revisorns ansvar

*Vårt* mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut­ talande 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 försum­ melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

*Vårt* mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före­ ningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med la­ gen om ekonomiska föreningar.

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 ersätt­ ningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekono­ miska föreningar.

Karlstad den **201t-0'1·/6**

*ff ;;z:*

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö­ pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för­ eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt­ ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll­ eras på ett betryggande sätt.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en pro­ fessionellt 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 aukto­ riserade revisorns professionella bedömning och övriga valda reviso­ rers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det inne­ bär 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 för­ slag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska före­ ningar.

KPMGAB

Pontus Ericsson Auktoriserad revisor

Pauli Björklund

Revisionsberättelse Riksbyggens Kooperativa Hyresrättsförening Munkfors Äldrebostäder, org. nr 769622-3846, 2017 2 (2)



, ;,o

# Ordlista

**Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings­ till gången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte fums med bland skulderna i balansräkning en. Borgens­ förbinde lse är exempel på ett sådant åtagande.

**Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffuingsvärdet.

**Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier 111.111.) 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.

Bränsle till ägget fördelas efter va1je lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och ska l l erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

**Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska inlTesse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

**Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland med le mma rna. En folkrörelse har en utvecklad ide 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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella

un derh å lls fond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhe t. Den årliga avsättningen påverkar föreningens

resulta träknin g som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsr ätters tillgodohavanden.

Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren länmas i samband med aviseringen va1je kvartal.

**Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årl ig avsättning göras till föreningens gemensamma unde rhålls fond. Fonden får utnyttjas för stöJTe yttre reparations- och underhållsarbeten.

Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

**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 vaije 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. vill<a som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste hände lse r.

14

**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 vatje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

**Interimsskulder**

Interimsskulder är av två s lag, 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 underhå)l finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

**Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalnings­ beredskap, a)ltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120- 150%.

**Långfristiga skulder**

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

**Resultaträkning**

Vis ar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fä)] blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen .

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhå)lskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

**Skuldkvot**

Övriga sku lder ti)l kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s . föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

**Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa

tillg ångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

**Ställda säkerheter**

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

**Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande . Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

**Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsä ttning arna . Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas

grundavgift er och ska)] 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 föreningsstämm a. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse,

resultaträkn ing , balansräkning och revisionsberättelse.

15

# RKHF MUNKFORS ÄLDREBOSTÄDER

##### Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RKHF MUNKFORS ALDREBOSTADER i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, telmisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

RIKSBYGGEN:

tel. 0771-860 860

[**www.riksbyggen.se**](http://www.riksbyggen.se/)

**I Riksbyggen**

**'11111111** (<,\_IJM'I frt *hek ,lwr;t*