

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
JUNGFRUN MÖLNDAL
Org nr 769624-5211

2020-01-01 – 2020-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 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
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Jungfrun
Möln dal får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Möln dals kommun.

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

Föreningen förvärvade fastigheten Möln dal Jungfrun 1 och 2, Möln dal Kräftan 7 och Möln dal Åbystugan 1 den 27 mars 2013 från Wallenstam Abs dotterbolag Kommanditbolaget Myran nr 60. Den 14 juni 2013 genomfördes en fastighetsombildning då dessa fastigheter istället blev fastigheterna Möln dal Jungfrun 2 och Möln dal Bågskytten 3.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 142 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 857 m², vilket motsvarar 8,17 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jungfrun 2 och Bågskytten 3 i Möln dals kommun. På fastigheterna finns 150 lägenheter och de är uppförda 1959. Byggnaderna är fyravåningshus inklusive bottenvåning, källare och vind. Fastigheternas adress är Bågskytte gatan 1A - 1F samt 3A - 3G och Jungfruplatsen 1A-1D samt 2 i Möln dal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar..

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och koksåp	22
1 rum och kök	12
2 rum och kök	6
3 rum och kök	74
4 rum och kök	23
5 rum och kök	3
6 rum och kök	8
7 rum och kök	2
Totalt	150

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	14
Antal garage	34
Antal p-platser	93

Total tomtarea	16 800 m ²
Bostäder hyresrätt	1 912 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 637 m ²
Total bostadsarea	10 549 m ²
Lokaler hyresrätt	1 647 m ²
Sammanlagd bostads och lokalarea	12 196 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 996 m², vilket motsvarar 8,17 procent av fastighetens totalyta.

Årets taxeringsvärde	206 626 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	206 626 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Markfjäll Dental AB	90	2021-09-30
Bäck Installation AB	80	2021-02-28
Distriktsläkarna AB	445	2025-01-31
Jungfruplatsens Pizzeria	125	2021-09-30
Tempo	150	2021-05-31
Farahs tobak och spel	77	2022-09-30
Thai Fassai Restaurang	163	2023-01-31
Tourdontia	79	2023-01-31

Intäkter från lokalyrur utgör ca 14,64 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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
Riksbyggen	Ekonomisk, teknisk- och energiförvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och lokavård
Berendsen textil	Entrémattor
Mölnadal Energi	Fjärrvärme och el
Mölnadal Stad	Vatten, avlopp samt renhållning.
Renova	Återvinning
Länsförsäkringar	Försäkringar
Com Hem	Telefonabonemang
Telia o Telenor	Telefon
Mölnadal Låsfirma	Lås och nycklar
Bredbandsbolaget	Bredband, telefoni och kabel-tv

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 754 och planerat underhåll för 456. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 075 tkr per år. Årets avsättning för verksamhetsåret har skett med 831 tkr. Avsättningen understiger underhållsbehovet på grund av att föreningen från och med 2016 har sin redovisning enligt K3-regelverket där byte av komponent (t.ex. fönster, tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden. Styrelsen har arbetat fram en sjuårig underhållsplan tillsammans med Riksbyggen för att få en bra lägesbild inför kommande underhåll av fastighetsbeståndet. September 2017 startade första etappen med byte av tak, fönster och balkongdörrar. Kommande investeringar är i föreningens el samt tappvatten planerade till 2022-2023. Dessa investeringar kommer att finansieras till viss del genom externa lån som är inkluderade i flerårsbudgeten.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Föreningslokalen	2017
Markytor	2017
Klimatskal. Tak, fasader och fönster	2018 - 2019
Lokalerna	2019
Utebelysning	2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, cykelrum	455 724

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Westlöv	Ordförande	2022
Helena Sanderson	Sekreterare	2022
Bengt Borgström	Vice ordförande	2021
Ann Johansson	Ledamot	2021
Krister Gustavsson	Ledamot	2021
Patrik Lundgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Kent	Suppleant	2022
Jan-Erik Lundberg	Suppleant	2022
Oliver Trpkovski	Suppleant	2021
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Jessica Leuschner	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Johanna Eriksson

Valberedning

Angelo Sanderson
Pia Borgström

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 178 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 1,50 %.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 787 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 053	10 516	10 958	10 831	10 213
Resultat efter finansiella poster	1 606	596	2 200	2 369	1 971
Resultat exklusive avskrivningar	4 142	3 062	3 755	3 924	3 434
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 311	2 231	2 924	3 093	2 603
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	68	68	68	68	68
Balansomslutning	277 535	276 800	277 903	267 147	261 044
Soliditet %	48	47	46	47	46
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	787	771	745	697	673
Driftkostnader, kr/m ²	363	359	373	366	360
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	326	353	355	366	335
Ränta, kr/m ²	101	127	111	97	143
Underhållsfond, kr/m ²	424	393	331	279	213
Lån, kr/m ²	9 573	9 584	9 590	8 770	8 770

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	120 438 847	4 795 524	4 406 813	596 308
Disposition enl. årsstämmobeslut			596 308	-596 308
Reservering underhållsfond		831 000	-831 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-455 724	455 724	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 012 749			
Årets resultat				1 606 024
Vid årets slut	121 451 596	5 170 800	4 627 845	1 606 024

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 003 121
Årets resultat	1 606 024
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-831 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	455 724

Summa **6 233 869**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 233 869**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 052 881	10 515 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 289	120 369
Summa rörelseintäkter		11 329 170	10 636 163
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 428 212	-4 384 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 363 141	-1 468 865
Personalkostnader	Not 6	-167 295	-183 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 535 560	-2 472 574
Summa rörelsekostnader		-8 494 207	-8 509 308
Rörelseresultat		2 834 963	2 126 855
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 293	7 627
Räntekostnader fastighetslån		-1 237 231	-1 545 374
Summa finansiella poster		-1 228 938	-1 530 547
Resultat efter finansiella poster		1 606 024	596 308
Årets resultat		1 606 024	596 308



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	270 128 612	271 824 361
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 452 901	562 500
Summa materiella anläggningstillgångar		271 581 513	272 386 861
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		271 656 513	272 461 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		48 795	4 095
Övriga fordringar	Not 12	31 287	37 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	481 697	432 387
Summa kortfristiga fordringar		561 779	474 222
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 316 340	3 863 471
Summa kassa och bank		5 316 340	3 863 471
Summa omsättningstillgångar		5 878 118	4 337 692
Summa tillgångar		277 534 631	276 799 553



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	121 451 596	120 438 847
Fond för yttre underhåll	5 170 800	4 795 524
Summa bundet eget kapital	126 622 396	125 234 371
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 627 845	4 406 813
Årets resultat	1 606 024	596 308
Summa fritt eget kapital	6 233 869	5 003 121
Summa eget kapital	132 856 264	130 237 492
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15 89 893 120	76 785 624
Övriga långfristiga skulder	Not 16 26 054 231	27 066 980
Summa långfristiga skulder	115 947 351	103 852 604
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15 26 861 252	40 102 500
Leverantörsskulder	647 009	1 336 746
Skatteskulder	1 348	0
Övriga skulder	Not 17 20 920	25 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 200 487	1 244 537
Summa kortfristiga skulder	28 731 016	42 709 457
Summa eget kapital och skulder	277 534 631	276 799 553



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	119
Markinventarier	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 628 081	6 496 561
Hyror, bostäder	2 191 967	2 174 052
Hyror, lokaler	1 414 464	1 131 098
Hyror, garage	654 023	612 132
Hyror, p-platser	86 705	24 311
Bränsleavgifter, bostäder	77 640	77 640
Summa nettoomsättning	11 052 881	10 515 794

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	164 148	104 508
Fakturerade kostnader	1 440	2 750
Försäkringsersättningar	110 701	13 111
Summa övriga rörelseintäkter	276 289	120 369

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-455 724	-73 780
Reparationer	-754 055	-1 076 445
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-339 233	-332 810
Försäkringspremier	-151 108	-141 844
Kabel- och digital-TV	-73 107	-72 081
Pcb/Radonsanering	-30 438	-20 937
Återbäring från Riksbyggen	0	18 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 243	-746
Bevakningskostnader	-27 636	-26 469
Övriga utgifter, köpta tjänster	-32 252	-59 716
Snö- och halkbekämpning	-65 745	-129 684
Statuskontroll	0	-1 613
Ersättningar till hyresgäster	-4 108	-1 661
Förbrukningsinventarier	-27 440	-6 534
Vatten	-422 061	-239 036
Fastighetsel	-219 920	-253 909
Uppvärmning	-1 040 498	-1 156 831
Sophantering och återvinning	-505 409	-476 243
Förvaltningsarvode drift	-275 236	-332 086
Summa driftskostnader	-4 428 212	-4 384 124

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-2 202	-9 444
Förvaltningsarvode administration	-997 561	-1 065 321
Annonsering och reklam	0	-9 935
IT-kostnader	-15 802	-10 387
Styrelsearvode	-6 250	-17 675
Arvode, yrkesrevisorer	-25 033	-23 412
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 951
Kreditupplysningar	-5 175	-5 649
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 441	-44 632
Kontorsmateriel	-6 251	-10 349
Telefon och porto	-19 140	-17 434
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-8 838	-10 836
Konsultarvoden	-68 960	-154 322
Bankkostnader	-11 000	-2 090
Advokat och rättegångskostnader	-65 000	0
Övriga externa kostnader	-84 488	-84 427
Summa övriga externa kostnader	-1 363 141	-1 468 865

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-101 068	-96 673
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 838	-52 241
Övriga kostnadsersättningar	-316	-182
Sociala kostnader	-27 074	-34 648
Summa personalkostnader	-167 295	-183 744

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning byggnader	-2 503 226	-2 440 240
Avskrivning markinventarier	-5 676	-5 676
Avskrivningar tillkommande utgifter	-26 658	-26 658
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 535 560	-2 472 574

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning garantikapitalandelar Riksbyggens Intresseförening	0	7 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	20 311



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	208 168 110	170 559 296
Mark	73 235 566	73 235 566
Tillkommande utgifter	313 544	313 544
Markinventarier	97 514	97 514
	281 814 734	244 205 920
Årets anskaffningar		
Byggnader	839 811	37 608 814
	839 811	37 608 814
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 654 545	281 814 734
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 827 050	-7 386 810
Tillkommande utgifter	-133 338	-106 680
Markinventarier	-29 985	-24 309
	-9 990 373	-7 517 799
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 503 226	-2 440 240
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-26 658	-26 658
Årets avskrivning markinventarier	-5 677	-5 677
	-2 535 561	-2 472 575
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 525 934	-9 990 374
Restvärde enligt plan vid årets slut	270 128 612	271 824 361
Varav		
Byggnader	196 677 645	198 341 060
Mark	73 235 566	73 235 566
Tillkommande utgifter	153 548	180 206
Markinventarier	61 852	67 529
Taxeringsvärden		
Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	12 626 000	12 626 000
Totalt taxeringsvärde	206 626 000	206 626 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 792 000</i>	<i>116 792 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	1 452 901	562 500
<i>Vid årets början</i>		
Klimatskal	0	35 401 591
Ombyggnad vårdcentral	562 500	0
<i>Förändring under året</i>		
Aktivering av badrum	1 452 901	0
Aktivering av klimatskal	0	-35 401 591
Aktivering ombyggnad av vårdcentral	-562 500	562 500
Vid årets slut	1 452 901	562 500

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
150 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	6 452
Skattekonto	31 287	31 288
Summa övriga fordringar	31 287	37 740

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	185 392	154 657
Förutbetalda försäkringspremier	25 425	23 985
Förutbetalda driftkostnader	0	2 571
Förutbetalt förvaltningsarvode	233 371	233 370
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 873	17 803
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 637	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	481 697	432 387

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	3 963 935	3 055 796
Transaktionskonto, Swedbank	1 352 405	807 675
Summa kassa och bank	5 316 340	3 863 471



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	116 754 372	116 888 124
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 861 252	-40 102 500
Långfristig skuld vid årets slut	89 893 120	76 785 624

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2020-04-30	26 750 000,00	-26 750 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,97%	2021-01-28	26 750 000,00	-26 750 000,00	0,00	0,00
**SWEDBANK	0,72%	2021-02-28	13 352 500,00	0,00	0,00	13 352 500,00
**STADSHYPOTEK	0,94%	2021-04-30	13 375 000,00	0,00	0,00	13 375 000,00
SBAB	1,58%	2022-04-06	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-04-30	13 308 124,00	0,00	133 752,00	13 174 372,00
SBAB	0,84%	2024-05-10	0,00	26 750 000,00	0,00	26 750 000,00
SBAB	0,93%	2025-05-09	0,00	26 750 000,00	0,00	26 750 000,00
SWEDBANK	1,22%	2028-03-24	13 352 500,00	0,00	0,00	13 352 500,00
Summa			116 888 124,00	0,00	133 752,00	116 754 372,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank och Stadshypoteks lån om totalt 26 861 252 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Räntefritt lån till Wallenstam sedan förvärv av fastigheten den 27 mars 2013 som amorteras under året i samband med upplåtelse av lägenhet till bostadsrätt.	26 054 231	27 066 980
	26 054 231	27 066 980

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	16 588	19 587
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 870
Övrig skuld	0	217
Summa övriga skulder	16 588	25 674

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 982	19 982
Upplupna räntekostnader	52 179	161 740
Upplupna elkostnader	20 028	24 870
Upplupna värmekostnader	148 103	147 447
Upplupna kostnader för renhållning	4 777	4 790
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	61 635	61 635
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 196	20 105
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	847 587	778 968
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 200 487	1 244 538

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	116 955 000	116 955 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.



Styrelsens underskrifter

Möln dal 2021-

Kristina Westlöv

Helena Sanderson

Bengt Borgström

Ann Johansson

Patrik Lundgren

Krister Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist

Jessica Leuschner
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557446740650

Dokument

Årsredovisning Jungfrun 2020

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2021-05-12 14:05:42 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-17 14:26:30 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Patrik Lundgren (PL)

RB BRF Jungfrun Mölndal (Ledamot)

Patrik.Lundgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK LUNDGREN"

Signerade 2021-05-12 14:20:58 CEST (+0200)

Ann Johansson (AJ)

RB BRF Jungfrun Mölndal (Ledamot)

mor_ann@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN
JOHANSSON"

Signerade 2021-05-12 14:29:42 CEST (+0200)

Jessica Leuschner (JL)

RB BRF Jungfrun Mölndal (Föreningsvald revisor)

leuschner86@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESSICA LEUSCHNER"

Signerade 2021-05-12 14:06:50 CEST (+0200)

Kristina Westlöv (KW)

RB BRF Jungfrun Mölndal (Ordförande)

Kristinaandersson_196@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA WESTLÖW"

Signerade 2021-05-14 11:03:00 CEST (+0200)

Erik Malmqvist (EM)

Krister Gustavsson (KG)



Verifikat

Transaktion 09222115557446740650

RB BRF Jungfrun Mölndal ()
erik.erlandsson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MALMQVIST"
Signerade 2021-05-17 14:26:30 CEST (+0200)

RB BRF Jungfrun Mölndal (Ledamot)
cege17@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Gustavsson"
Signerade 2021-05-12 16:49:14 CEST (+0200)

Helena Sanderson (HS)
RB BRF Jungfrun Mölndal (Sekreterare)
helena.sanderson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA SANDERSON"
Signerade 2021-05-12 14:14:57 CEST (+0200)

Bengt Borgström (BB)
RB BRF Jungfrun Mölndal (V ordförande)
bengt.borgstrom@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT BORGSTRÖM"
Signerade 2021-05-12 14:15:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jungfrun Mölndal, org.nr 769624-5211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jungfrun Mölndal för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Jungfrun Mölndal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Jessica Leuschner
Förtroendevald revisor

Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING JUNGFRUN MÖLNDAL 769624-5211 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-17 10:25:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESSICA LEUSCHNER

Datum

Jessica Leuschner

Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-17 12:27:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

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.

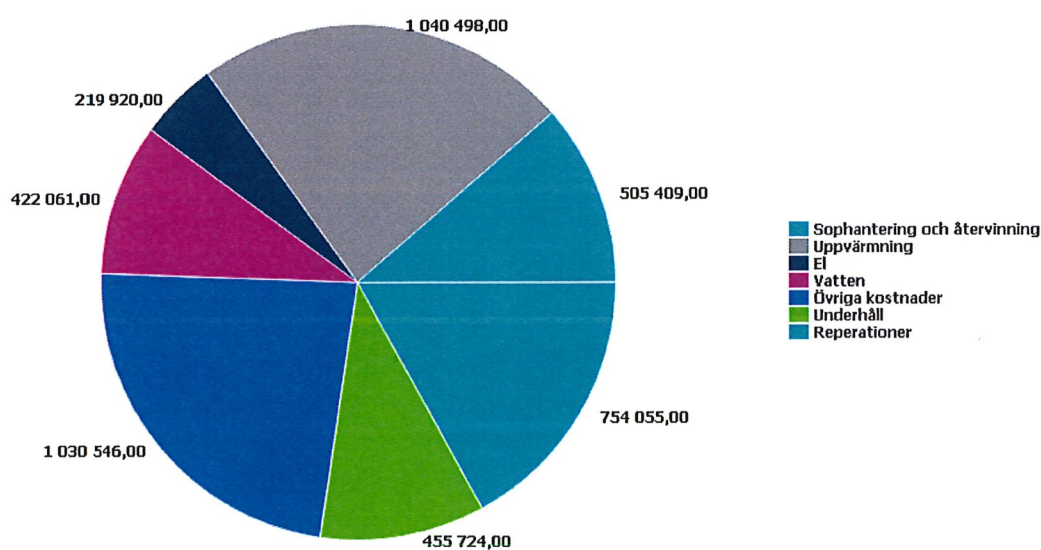
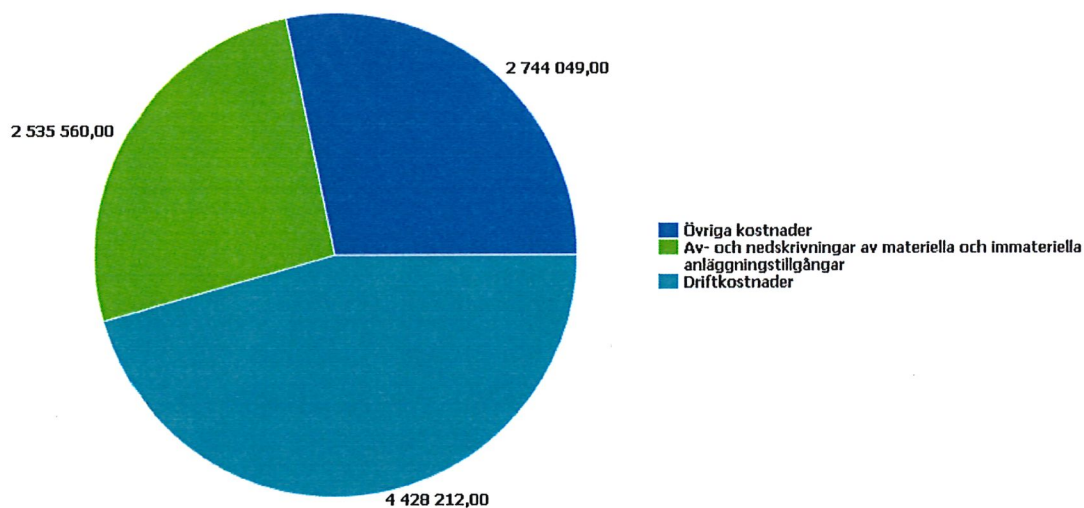
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

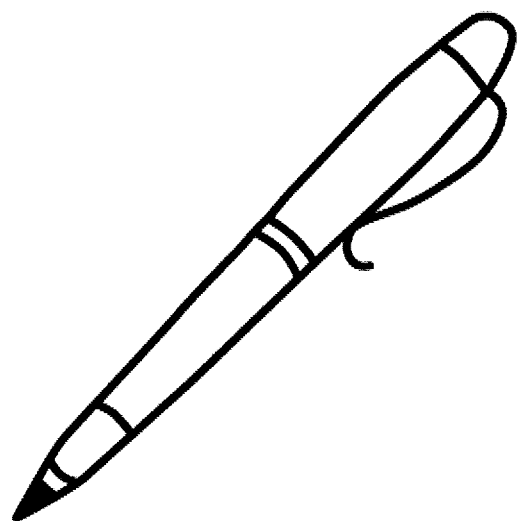
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 428 212	4 384 124
Övriga externa kostnader	1 363 141	1 468 865
Personalkostnader	167 295	183 744
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 535 560	2 472 574
Finansiella poster	1 213 613	1 517 436
Summa kostnader	9 707 821	10 026 744





RB BRF Jungfrun Möln dal

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Jungfrun
Möln dal 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860