

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
JUNGFRUN MÖLNDAL
Org nr 769624-5211

2019-01-01 – 2019-12-31



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.....	1
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

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

2019-01-01 till 2019-12-31

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 2 473 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 069 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 fyrvåningshus inklusive bottenvåning, källare och vind. Fastigheternas adress är Bågskyttegatan 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 kokvrå	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
Summa	150

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal lager	6
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	156 521 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Markfjäll Dental AB	90	2020-09-30
Bäck Installation AB	80	2020-02-28
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
Mölnbals Kommun	184	2020-06-30
Thai Fasai Restaurang	163	2023-01-31
Tourodonia	79	2023-01-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,02 % 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 lokalvård
Berendsen textil	Entrémattor
Möln dal Energi	Fjärrvärme och el
Möln dals Stad	Vatten, avlopp samt renhållning.
Renova	Återvinning
Länsförsäkringar	Försäkringar
Com Hem	Telefonabonemang
Telia o Telenor	Telefon
Möln dals 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 1 076 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. 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 december 2018 och visar på ett underhållsbehov på 3 132 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 2021-2022. 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
Värme, undercentral	2018
Klimatskal. Fasader, tak och fönster	2018 - 2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	37 780
Utebelysning	36 000

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	2020
Christer Gustavsson	Ledamot	2021
Helena Sanderson	Sekreterare	2020
Bengt Borgström	Vice ordförande	2021
Ann Johansson	Ledamot	2021
Patrik Lundgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oliver Trpkovski	Suppleant	2021
Jan-Erik Lundberg	Suppleant	2020
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Jessica Leuschner	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Johanna Eriksson

Valberedning

Seija Fransson (sammankallande)
Pia Borgström
Eva Alterklev
Angelo Sanderson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2019 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-04-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 771 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 516	10 958	10 831	10 213	10 195
Resultat efter finansiella poster	596	2 200	2 369	1 971	985
Resultat exklusive avskrivningar	3 062	3 755	3 924	3 434	2 390
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 231	2 924	3 093	2 603	850
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	68	68	68	68	126
Balansomslutning	276 800	277 903	267 147	261 044	259 709
Soliditet %	47	46	47	46	45
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	771	745	697	673	644
Driftkostnader, kr/m ²	359	373	366	360	320
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	353	355	366	335	308
Ränta, kr/m ²	127	111	97	143	216
Underhållsfond, kr/m ²	393	331	279	213	170
Lån, kr/m ²	9 584	9 590	8 770	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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	119 543 518	4 038 304	2 963 743	2 200 290
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 200 290	-2 200 290
Reservering underhållsfond		831 000	-831 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-73 780	73 780	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	895 329			
Årets resultat				596 308
Vid årets slut	120 438 847	4 795 524	4 406 813	596 308

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 164 033
Årets resultat	596 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-831 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 780
Summa	5 003 121

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 003 121**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 515 794	10 958 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 369	91 000
Summa rörelseintäkter		10 636 163	11 049 242
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 384 124	-4 551 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 468 865	-1 173 191
Personalkostnader	Not 6	-183 744	-231 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 472 574	-1 555 052
Summa rörelsekostnader		-8 509 308	-7 510 860
Rörelseresultat		2 126 855	3 538 382
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 200	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 627	11 124
Räntekostnader fastighetslån		-1 545 374	-1 356 416
Summa finansiella poster		-1 530 547	-1 338 092
Resultat efter finansiella poster		596 308	2 200 290
Årets resultat		596 308	2 200 290

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	271 824 361	236 688 121
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	562 500	35 401 591
Summa materiella anläggningstillgångar		272 386 861	272 089 712
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		272 461 861	272 164 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 095	360
Övriga fordringar	Not 13	37 740	281 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	432 387	431 648
Summa kortfristiga fordringar		474 222	713 929
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 863 471	5 024 470
Summa kassa och bank		3 863 471	5 024 470
Summa omsättningstillgångar		4 337 692	5 738 399
Summa tillgångar		276 799 553	277 903 111

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 438 847	119 543 518
Fond för yttre underhåll		4 795 524	4 038 304
Summa bundet eget kapital		125 234 371	123 581 822
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 406 813	2 963 743
Årets resultat		596 308	2 200 290
Summa fritt eget kapital		5 003 121	5 164 033
Summa eget kapital		130 237 492	128 745 855
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	76 785 624	116 955 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17	27 066 980	27 962 309
Summa långfristiga skulder		103 852 604	144 917 309
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 102 500	0
Leverantörsskulder		1 336 746	3 025 965
Skatteskulder		0	8 087
Övriga skulder	Not 18	25 674	121 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 244 537	1 084 808
Summa kortfristiga skulder		42 709 457	4 239 947
Summa eget kapital och skulder		276 799 553	277 903 111

h

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. 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.

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
Byggnadskomponent stomme	Linjär	119
Byggnadskomponent skärmtak	Linjär	40
Byggnadskomponent fasad	Linjär	40
Byggnadskomponent fönster	Linjär	50
Byggnadskomponent tak	Linjär	50
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 496 561	6 274 315
Hyror, bostäder	2 174 052	2 317 159
Hyror, lokaler	1 131 098	1 585 314
Hyror, garage	612 132	604 921
Hyror, p-platser	24 311	98 893
Bränsleavgifter, bostäder	77 640	77 640
Summa nettoomsättning	10 515 794	10 958 242

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	104 508	69 053
Fakturerade kostnader	2 750	1 440
Försäkringsersättningar	13 111	20 507
Summa övriga rörelseintäkter	120 369	91 000

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-73 780	-222 694
Reparationer	-1 076 445	-546 383
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-332 810	-339 760
Försäkringspremier	-141 844	-131 104
Kabel- och digital-TV	-72 081	-70 258
Pcb/Radonsanering	-20 937	0
Återbäring från Riksbyggen	18 300	16 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-746	0
Bevakningskostnader	-26 469	-37 932
Övriga utgifter, köpta tjänster	-59 716	-24 913
Snö- och halkbekämpning	-129 684	-231 684
Statuskontroll	-1 613	-7 230
Ersättningar till hyresgäster	-1 661	0
Förbrukningsinventarier	-6 534	-26 770
Vatten	-239 036	-571 031
Fastighetsel	-253 909	-283 491
Uppvärmning	-1 156 831	-1 337 067
Sophantering och återvinning	-476 243	-412 258
Förvaltningsarvode drift	-332 086	-324 924
Summa driftkostnader	-4 384 124	-4 551 001

Λ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-9 444	-924
Förvaltningsarvode administration	-1 065 321	-912 103
Annonsering och reklam	-9 935	0
IT-kostnader	-10 387	-10 953
Styrelsearvode	-17 675	-14 945
Arvode, yrkesrevisorer	-23 412	-22 806
Övriga förvaltningskostnader	-2 951	-7 023
Kreditupplysningar	-5 649	-5 066
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 632	-45 758
Kontorsmateriel	-10 349	-4 094
Telefon och porto	-17 434	-22 382
Medlems- och föreningsavgifter	-10 836	-23 796
Serviceavgifter	0	5 698
Konsultarvoden	-154 322	0
Bankkostnader	-2 090	-2 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-10 610
Övriga externa kostnader	-84 427	-95 878
Summa övriga externa kostnader	-1 468 865	-1 173 191

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-96 673	-93 006
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 423	-97 575
Sociala kostnader	-34 648	-41 035
Summa personalkostnader	-183 744	-231 616

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning byggnader	-2 440 240	-1 522 717
Avskrivning markinventarier	-5 676	-5 677
Avskrivningar tillkommande utgifter	-26 658	-26 658
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 472 574	-1 555 052

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning garantikapitalandelar Riksbyggens Intresseförening	7 200	7 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 200	7 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 956	10 774
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	671	350
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 627	11 124



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	170 559 296	170 559 296
Mark	73 235 566	73 235 566
Tillkommande utgifter	313 544	313 544
Markinventarier	97 514	97 514
	244 205 920	244 205 920
Årets anskaffningar		
Byggnader	37 608 814	0
Tillkommande utgifter	0	0
Markinventarier	0	0
	37 608 814	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	281 814 734	244 205 920
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 386 810	-5 864 093
Tillkommande utgifter	-106 680	-80 022
Markinventarier	-24 309	-18 632
	-7 517 799	-5 962 747
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 440 240	-1 522 717
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-26 658	-26 658
Årets avskrivning markinventarier	-5 677	-5 677
	-2 472 575	-1 555 052
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 990 374	-7 517 799
Restvärde enligt plan vid årets slut	271 824 361	236 688 121
Varav		
Byggnader	198 341 060	163 172 486
Mark	73 235 566	73 235 566
Tillkommande utgifter	180 206	206 864
Markinventarier	67 529	73 205
Taxeringsvärden		
Bostäder	194 000 000	142 600 000
Lokaler	12 626 000	13 921 000
Totalt taxeringsvärde	206 626 000	156 521 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 792 000</i>	<i>101 564 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	562 500	35 401 591
Vid årets början		
Klimatskal	35 401 591	15 995 750
Relining	0	99 016
Förändring under året		
Aktivering av klimatskal	-35 401 591	19 306 825
Aktivering ombyggnad av vårdcentral	562 500	0
Vid årets slut	562 500	35 401 591

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
150 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	6 452	0
Skattekonto	31 288	241 099
Momsfordringar	0	40 822
Summa övriga fordringar	37 740	281 921

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter garage och p-platser	154 657	162 016
Förutbetalda försäkringspremier	23 985	21 919
Förutbetalda driftkostnader	2 571	2 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	233 370	219 573
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 803	17 551
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 139
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432 387	431 648

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	0	6 762
Bankmedel, SBAB	3 055 796	3 548 839
Transaktionskonto, Swedbank	807 675	1 468 868
Summa kassa och bank	3 863 471	5 024 470

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	116 888 124	116 955 000
Nästa års amortering/låneförfall	-40 102 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	76 785 624	116 955 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
**SWEDBANK	1,22%	2028-03-25	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
**STADSHYPOTEK	0,97%	2020-04-30	26 750 000,00	0,00	0,00	26 750 000,00
**SWEDBANK	0,84%	2020-05-28	13 352 500,00	0,00	0,00	13 352 500,00
SWEDBANK	0,98%	2021-01-28	26 750 000,00	0,00	0,00	26 750 000,00
SBAB	1,58%	2022-04-06	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-04-30	13 375 000,00	0,00	66 876,00	13 308 124,00
Summa			116 955 000,00	0,00	66 876,00	116 888 124,00

*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 40 102 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Räntefritt lån till Wallenstam sedan förvärv av fastigheten den 27 mars 2013		
som amorteras under året i samband med upplåtelse av lägenhet till bostadsrätt	27 066 980	27 962 309
	27 066 980	27 962 309

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	19 587	76 822
Skuld sociala avgifter och skatter	5 870	30 405
Avräkning hyror och avgifter	0	3 540
Övrig skuld	217	10 320
Summa övriga skulder	25 674	121 087

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 982	19 364
Upplupna räntekostnader	161 740	134 143
Upplupna elkostnader	24 870	24 667
Upplupna värmekostnader	147 447	164 381
Upplupna kostnader för renhållning	4 790	3 962
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	61 635	59 728
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 105	20 236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	778 968	633 327
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 244 538	1 084 809

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	116 955 000	116 955 000

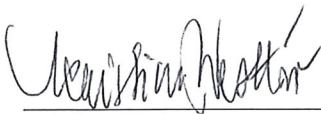
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

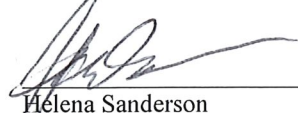


Styrelsens underskrifter

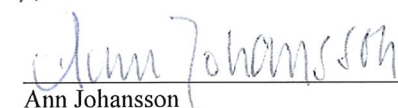
Mölndal 2020-



Kristina Westlöv



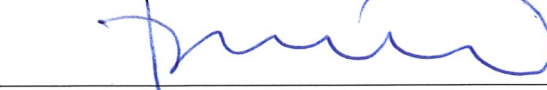
Helena Sanderson



Ann Johansson



Christer Gustavsson



Bengt Borgström



Patrik Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson



Jessica Leuschner
Förtroendevald revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 att utföra 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (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 2019 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.

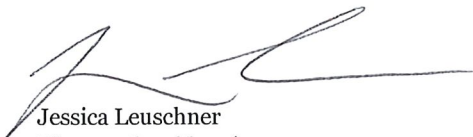
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg den 30 april 2020



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Jessica Leuschner
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett 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 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.

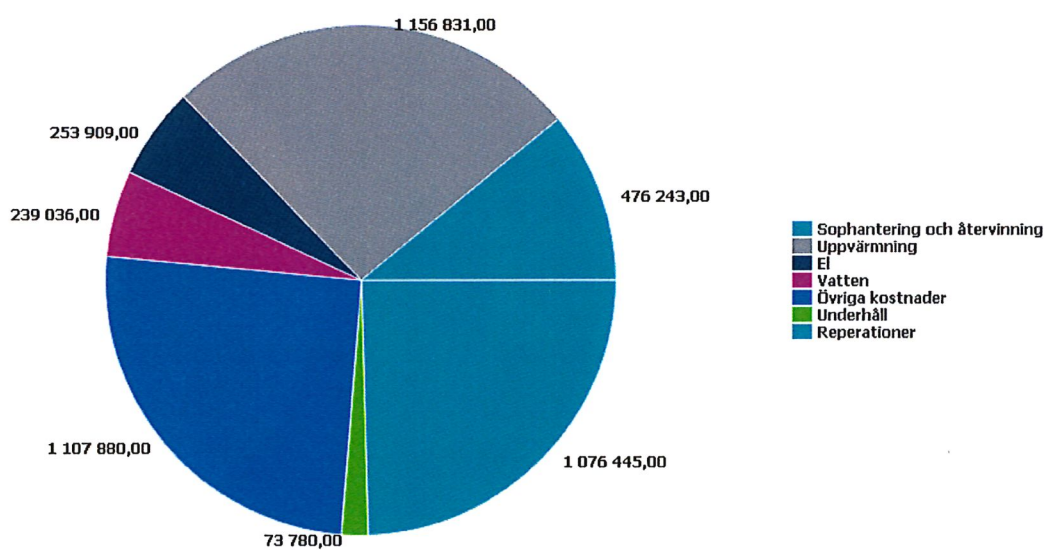
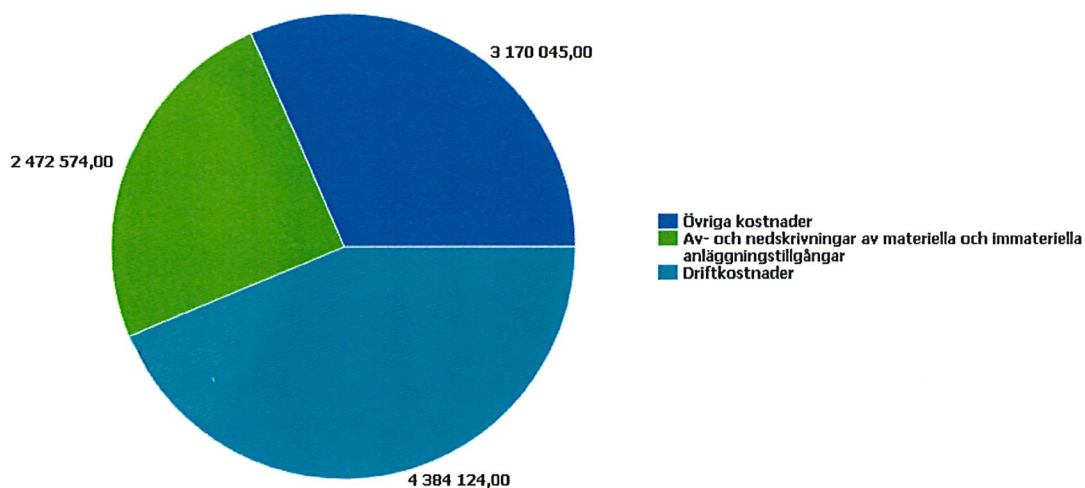
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 384 124	4 551 001
Övriga externa kostnader	1 468 865	1 173 191
Personalkostnader	183 744	231 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 472 574	1 555 052
Finansiella poster	1 517 436	1 318 757
Summa kostnader	10 026 744	8 829 617



RB BRF Jungfrun Möln dal

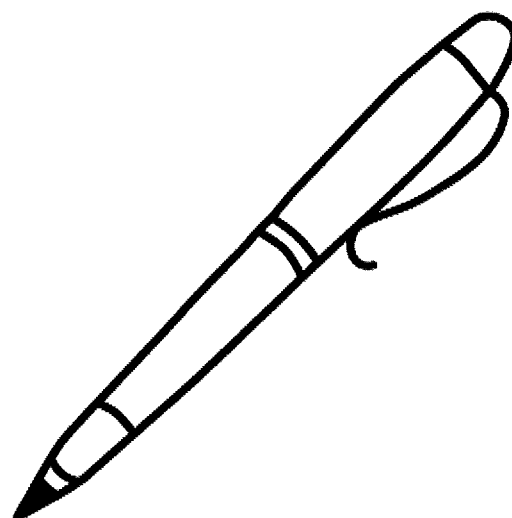
*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Jungfrun
Möln dal i samarbete med
Riksbyggen*

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