

# Årsredovisning

RB BRF JUNGFRUN MÖLNDAL  
Org nr 769624-5211

2018-01-01 – 2018-12-31



---

# 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..... | 4  |
| Resultaträkning.....        | 10 |
| Balansräkning .....         | 11 |
| Noter .....                 | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal  
Styrelsens ord







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Jungfrun  
Mölnadal får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

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

Föreningen förvärvade fastigheten Mölnadal Jungfrun 1 och 2, Mölnadal Kräftan 7 och Mölnadal 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 Mölnadal Jungfrun 2 och Mölnadal Bågskytten 3.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 224% till 135%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 555 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 755 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 996 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 8,17 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jungfrun 2 och Bågskytten 3 i Mölndals kommun. På fastigheterna finns 150 lägenheter och de är uppförda 1959. Byggnaderna är fyra våningshus inklusive bottenvåning, källare och vind. Fastigheternas adress är Bågskyttegratan 1A - 1F samt 3A - 3G och Jungfruplatsen 1A-1D samt 2 i Mölnadal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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



**Lägenhetsfördelning:**

| r.kv. | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 22    | 12       | 6        | 74       | 23       | 3        | 10        | 150   |

**Dessutom tillkommer:**

| Lager | Lokaler | Garage | P-platser |
|-------|---------|--------|-----------|
| 6     | 8       | 34     | 93        |

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                   | 16 800 m <sup>2</sup> |
| Bostäder hyresrätt               | 2 123 m <sup>2</sup>  |
| Bostäder bostadsrätt             | 8 426 m <sup>2</sup>  |
| Total bostadsarea                | 10 549 m <sup>2</sup> |
| Lokaler hyresrätt                | 1 647 m <sup>2</sup>  |
| Sammanlagd bostads och lokalarea | 12 196 m <sup>2</sup> |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 996m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 8,17 procent av fastighetens totalyta.

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 156 521 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 156 521 000 kr |

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

| Verksamhet               | Yta m <sup>2</sup> | Löptid     |
|--------------------------|--------------------|------------|
| Markfjäll Dental AB      | 90                 | 2019-07-31 |
| Bäck Installation AB     | 80                 | 2019-02-28 |
| Allemanshälsan           | 445                | 2018-12-31 |
| Jungfruplatsens Pizzeria | 125                | 2020-10-29 |
| Tempo                    | 150                | 2021-05-31 |
| Farahs tobak och spel    | 77                 | 2019-09-30 |
| Mölndals kommun          | 184                | 2019-06-30 |
| Thai Fasai Restaurang    | 163                | 2020-01-31 |
| Taurodontia              | 79                 | 2020-01-31 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,33 % 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 546 tkr och planerat underhåll för 223 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 augusti 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 535 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. Föreningens underhållsprojekt med klimatskal på sammanlagt 35,4 Msek hanteras som investering enligt K3-regelverket.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning      | År   |
|------------------|------|
| Föreningslokalen | 2017 |
| Markytor         | 2017 |

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

| Beskrivning         | Belopp |
|---------------------|--------|
| Värme, undercentral | 222    |

| <b>Planerat underhåll</b>                 |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>Beskrivning</b>                        | <b>År</b> |
| Trapphus, målning invändigt och belysning | 2019      |
| Garageportar                              | 2020      |
| Takfläktar                                | 2022      |

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

#### **Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>          | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Kristina Westlöw           | Ordförande              | 2020                                  |
| Christer Gustavsson        | Sekreterare             | 2019                                  |
| Bengt Borgström            | Vice ordförande         | 2019                                  |
| Jan-Erik Lundberg          | Ledamot                 | 2019                                  |
| Helena Sanderson           | Ledamot                 | 2020                                  |
| Patrik Lundgren            | Ledamot Riksbyggen      |                                       |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>          | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Ann Johansson              | Suppleant               | 2020                                  |
| Oliver Trpkovski           | Suppleant               | 2019                                  |
| Hans Carlsson              | Suppleant<br>Riksbyggen |                                       |

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| PwC Göteborg               | Auktoriserad revisor                  |
| Jessica Leuschner          | Förtroendevald<br>revisor             |
| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Johanna Eriksson           | 2019                                  |
| <b>Valberedning</b>        | <b>Kommentar</b>                      |
| Seija Fransson             | Sammanställande                       |
| Pia Borgström              |                                       |

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 171 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2018 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-04-01.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 745 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                                               | 10 958  | 10 831  | 10 213  | 10 195  | 10 219  |
| Resultat efter finansiella poster                                             | 2 200   | 2 369   | 1 971   | 985     | -487    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 3 755   | 3 924   | 3 434   | 2 390   | 918     |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 2 924   | 3 093   | 2 603   | 850     | 293     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 68      | 68      | 68      | 126     | 51      |
| Balansomslutning                                                              | 277 903 | 267 152 | 261 044 | 259 709 | 258 450 |
| Soliditet %                                                                   | 46      | 47      | 46      | 45      | 44      |
| Likviditet %                                                                  | 135     | 224     | 1 080   | 888     | 956     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 745     | 696     | 673     | 644     | 589     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 373     | 369     | 360     | 320     | 399     |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 355     | 369     | 335     | 308     | 365     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 111     | 97      | 143     | 216     | 267     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                             | 331     | 281     | 213     | 170     | 56      |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 9 590   | 8 770   | 8 770   | 8 770   | 11 764  |

**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

|                                     | Bundet               |                     | Fritt               |                |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------|
|                                     | Medlems-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början             | 117 506 604          | 3 429 998           | 1 203 078           | 2 368 971      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut    |                      |                     | 2 368 971           | -2 368 971     |
| Reservering underhållsfond          |                      | 831 000             | -831 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                      | -222 694            | 222 694             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 2 036 914            |                     |                     |                |
| Årets resultat                      |                      |                     |                     | 2 200 290      |
| Vid årets slut                      | 119 543 518          | 4 038 304           | 2 963 743           | 2 200 290      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 3 572 049        |
| Årets resultat                          | 2 200 290        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -831 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 222 694          |
| <b>Summa</b>                            | <b>5 164 033</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **5 164 033**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                               |        | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                           | Not 3  | 10 958 242               | 10 830 845               |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 4  | 91 000                   | 78 935                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |        | <b>11 049 242</b>        | <b>10 909 780</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                            | Not 5  | -4 551 001               | -4 502 827               |
| Övriga externa kostnader                                  | Not 6  | -1 173 191               | -1 194 381               |
| Personalkostnader                                         | Not 7  | -231 616                 | -181 658                 |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar      | Not 8  | -1 555 052               | -1 555 052               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |        | <b>-7 510 860</b>        | <b>-7 433 918</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |        | <b>3 538 382</b>         | <b>3 475 862</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>anläggningstillgångar | Not 9  | 7 200                    | 6 900                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter          | Not 10 | 11 124                   | 73 777                   |
| Räntekostnader fastighetslån                              |        | -1 356 416               | -1 187 568               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |        | <b>-1 338 092</b>        | <b>-1 106 891</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |        | <b>2 200 290</b>         | <b>2 368 971</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                     |        | <b>2 200 290</b>         | <b>2 368 971</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 236 688 121        | 238 243 173        |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 12 | 35 401 591         | 16 094 766         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>272 089 712</b> | <b>254 337 939</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 75 000             | 75 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>75 000</b>      | <b>75 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>272 164 712</b> | <b>254 412 939</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 360                | 32 471             |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 281 921            | 148 222            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 431 648            | 215 659            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>713 929</b>     | <b>396 352</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 5 024 470          | 12 342 679         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 024 470</b>   | <b>12 342 679</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 738 399</b>   | <b>12 739 031</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>277 903 111</b> | <b>267 151 970</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 119 543 518        | 117 506 604        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 038 304          | 3 429 998          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>123 581 822</b> | <b>120 936 602</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 2 963 743          | 1 203 078          |
| Årets resultat                               |        | 2 200 290          | 2 368 971          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>5 164 033</b>   | <b>3 572 049</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>128 745 855</b> | <b>124 508 651</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 116 955 000        | 106 955 000        |
| Övriga långfristiga skulder                  | Not 18 | 27 962 309         | 29 999 223         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>144 917 309</b> | <b>136 954 223</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |        | 3 025 965          | 4 427 730          |
| Skatteskulder                                |        | 8 087              | 41 261             |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 121 087            | 13 614             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 084 808          | 1 206 491          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 239 947</b>   | <b>5 689 096</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>277 903 111</b> | <b>267 151 970</b> |



# 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.

### Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### 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



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Operationella leasingavtal

| Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal: |                   | Löptid     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Markfjäll Dental AB                                             | Tandläkare        | 2019-07-31 |
|                                                                 | Vård- o           | 2018-12-31 |
| Allemanshälsan                                                  | barnavårdscentral |            |
| Jungfruplatsens Pizzeria                                        | Restaurang        | 2020-10-29 |
| Tempo                                                           | Butik             | 2021-05-31 |
| Farahs tobak o spel                                             | Butik             | 2019-09-30 |
| Mölnåls kommun                                                  | Förskola          | 2019-06-30 |
| Thai Fasai Restaurang                                           | Restaurang        | 2020-01-31 |
| Taurodontia                                                     | Tandläkare        | 2020-01-31 |

## Not 3 Nettoomsättning

|                              | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 6 274 315                | 5 865 772                |
| Hyror, bostäder              | 2 317 159                | 2 501 515                |
| Hyror, lokaler               | 1 585 314                | 1 696 200                |
| Hyror, garage                | 604 921                  | 595 669                  |
| Hyror, p-platser             | 98 893                   | 94 751                   |
| Bränsleavgifter, bostäder    | 77 640                   | 76 938                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>10 958 242</b>        | <b>10 830 845</b>        |



**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                     | 69 053                   | 39 164                   |
| Inkassointäkter                     | 1 440                    | 1 260                    |
| Försäkringsersättningar             | 20 507                   | 38 511                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>91 000</b>            | <b>78 935</b>            |

**Not 5 Driftkostnader**

|                                      | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -222 694                 | 0                        |
| Reparationer                         | -546 383                 | -958 864                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -339 760                 | -336 460                 |
| Försäkringspremier                   | -131 104                 | -113 422                 |
| Kabel- och digital-TV                | -70 258                  | -68 336                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 16 500                   | 19 900                   |
| Bevakningskostnader                  | -37 932                  | -60 384                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -24 913                  | -30 506                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -231 684                 | -177 856                 |
| Statuskontroll                       | -7 230                   | -3 099                   |
| Ersättningar till hyresgäster        | 0                        | -5 351                   |
| Förbrukningsinventarier              | -26 770                  | -34 326                  |
| Vatten                               | -571 031                 | -549 715                 |
| Fastighetsel                         | -283 491                 | -257 399                 |
| Uppvärmning                          | -1 337 067               | -1 228 751               |
| Sophantering och återvinning         | -412 258                 | -443 734                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -324 924                 | -254 524                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-4 551 001</b>        | <b>-4 502 827</b>        |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -924                     | -9 394                   |
| Förvaltningsarvode                         | -912 103                 | -882 388                 |
| IT-kostnader                               | -10 953                  | -2 170                   |
| Styrelsearvode                             | -14 945                  | -14 808                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 806                  | -28 156                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -7 023                   | -16 390                  |
| Kreditupplysningar                         | -5 066                   | -1 125                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -45 758                  | -30 319                  |
| Kontorsmateriel                            | -4 094                   | -6 350                   |
| Telefon och porto                          | -22 382                  | -18 716                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -6                       |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -23 796                  | -32 626                  |
| Serviceavgifter                            | 5 698                    | -5 698                   |
| Bankkostnader                              | -2 550                   | -3 020                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | -10 610                  | -12 260                  |
| Övriga externa kostnader                   | -95 878                  | -130 955                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 173 191</b>        | <b>-1 194 381</b>        |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -93 006                  | -69 900                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -97 575                  | -77 771                  |
| Sociala kostnader                                     | -41 035                  | -33 987                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-231 616</b>          | <b>-181 658</b>          |

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning byggnader                                          | -1 522 717               | -1 522 717               |
| Avskrivning markinventarier                                    | -5 677                   | -5 677                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -26 658                  | -26 658                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 555 052</b>        | <b>-1 555 052</b>        |

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning garantikapitalandelar Riksbyggens Intresseförening        | 7 200                    | 6 900                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>7 200</b>             | <b>6 900</b>             |

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | <b>2018-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                               | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 10 774            | 73 748            |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 350               | 29                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>11 124</b>     | <b>73 777</b>     |



**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 170 559 296        | 166 436 646        |
| Mark                                                   | 73 235 566         | 73 235 566         |
| Tillkommande utgifter                                  | 313 544            | 224 844            |
| Markinventarier                                        | 97 514             | 97 514             |
|                                                        | <b>244 205 920</b> | <b>239 994 570</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader                                              | 0                  | 4 122 650          |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                  | 88 700             |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>4 211 350</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>244 205 920</b> | <b>244 205 920</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -5 864 093         | -4 341 370         |
| Tillkommande utgifter                                  | -80 022            | -53 364            |
| Markinventarier                                        | -18 632            | -12 955            |
|                                                        | <b>- 5 962 747</b> | <b>- 4 407 689</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 522 717         | -1 522 717         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -26 658            | -26 658            |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -5 677             | -5 677             |
|                                                        | <b>- 1 555 052</b> | <b>- 1 555 052</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 7 517 799</b> | <b>- 5 962 741</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>236 688 121</b> | <b>238 243 173</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 163 172 486        | 164 695 203        |
| Mark                                                   | 73 235 566         | 73 235 566         |
| Tillkommande utgifter                                  | 206 864            | 233 522            |
| Markinventarier                                        | 73 205             | 78 882             |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 142 600 000        | 142 600 000        |
| Lokaler                                                | 13 921 000         | 13 921 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>156 521 000</b> | <b>156 521 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>101 564 000</i> | <i>101 564 000</i> |

*m*

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation**

|                              | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pågående om- och tillbyggnad | 35 401 591        | 16 094 766        |
| Vid årets början             |                   |                   |
| Klimatskal                   | 15 995 750        | 0                 |
| Relining                     | 99 016            | 4 329 099         |
| Förändring under året        |                   |                   |
| Aktivering relining          | 0                 | -4 122 650        |
| Klimatskalsprojekt           | 19 306 825        | 15 995 750        |
| <b>Vid årets slut</b>        | <b>35 401 591</b> | <b>16 094 766</b> |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                                                    | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 150 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening | 75 000        | 75 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                         | <b>75 000</b> | <b>75 000</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 241 099        | 49 112         |
| Momsfordringar                 | 40 822         | 99 110         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>281 921</b> | <b>148 222</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter garage och p-platser               | 162 016        | 169 297        |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 21 919         | 21 509         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 2 449          | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 219 573        | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 17 551         | 16 875         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 8 139          | 7 978          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>431 648</b> | <b>215 659</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2018-12-31       | 2017-12-31        |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 6 762            | 15 000            |
| Bankkonto SBAB              | 3 548 839        | 9 838 065         |
| Transaktionskonto Swedbank  | 1 468 868        | 2 489 614         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 024 470</b> | <b>12 342 679</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                         | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inteckningslån                          | 116 955 000        | 106 955 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>116 955 000</b> | <b>106 955 000</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld             | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld             |
|--------------|------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,89%      | 2019-04-30          | 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     | 1,18%      | 2020-04-30          | 26 750 000,00         | 0,00                 | 0,00               | 26 750 000,00         |
| SWEDBANK     | 0,85%      | 2019-02-28          | 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         |
| SWEDBANK     | 3,00%      | 2020-03-25          | 13 352 500,00         | 0,00                 | 0,00               | 13 352 500,00         |
| SBAB         | 1,58%      | 2022-04-06          | 0,00                  | 10 000 000,00        | 0,00               | 10 000 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>106 955 000,00</b> | <b>10 000 000,00</b> | <b>0,00</b>        | <b>116 955 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 18 Övriga långfristiga skulder**

Räntefritt lån till Wallenstam sedan förvärv av fastigheten den 27 mars 2013 som amorteras under året i samband med upplåtelse av lägenhet till bostadsrätt

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 27 962 309        | 29 999 223        |
|  | <b>27 962 309</b> | <b>29 999 223</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2018-12-31     | 2017-12-31    |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Skuld för moms                     | 76 822         | 0             |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 30 405         | 13 613        |
| Avräkning hyror och avgifter       | 3 540          | 0             |
| Övrig skuld                        | 10 320         | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>121 087</b> | <b>13 613</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 19 364           | 18 290           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 134 143          | 125 457          |
| Upplupna elkostnader                                      | 24 667           | 25 758           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 164 381          | 184 717          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 3 962            | 0                |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 25 000           | 25 000           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 59 728           | 58 210           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 20 236           | 26 057           |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0                | 91 226           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 633 327          | 651 776          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 084 809</b> | <b>1 206 491</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                      | 2018-12-31  | 2017-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 116 955 000 | 113 762 000 |

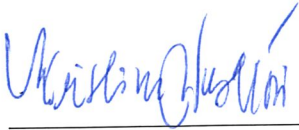
**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

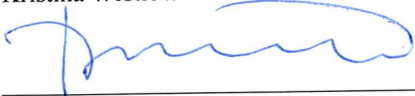


## Styrelsens underskrifter

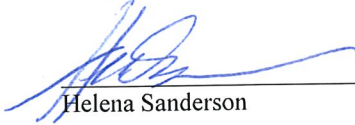
Möln dal 2019-



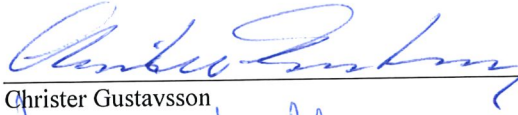
Kristina Westlöv



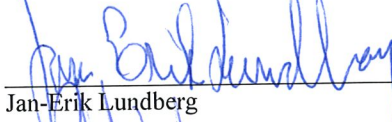
Bengt Borgström



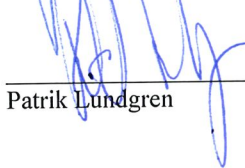
Helena Sanderson



Christer Gustavsson



Jan-Erik Lundberg



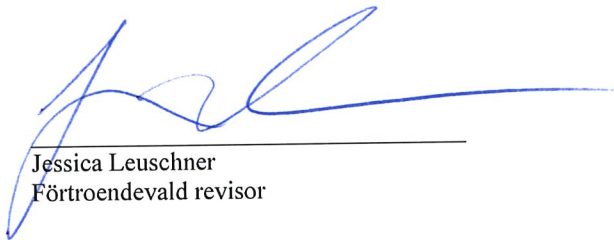
Patrik Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 april 2019

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 2018.

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 2018 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. 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 2018 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.

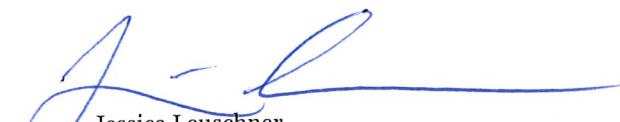
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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 24 april 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

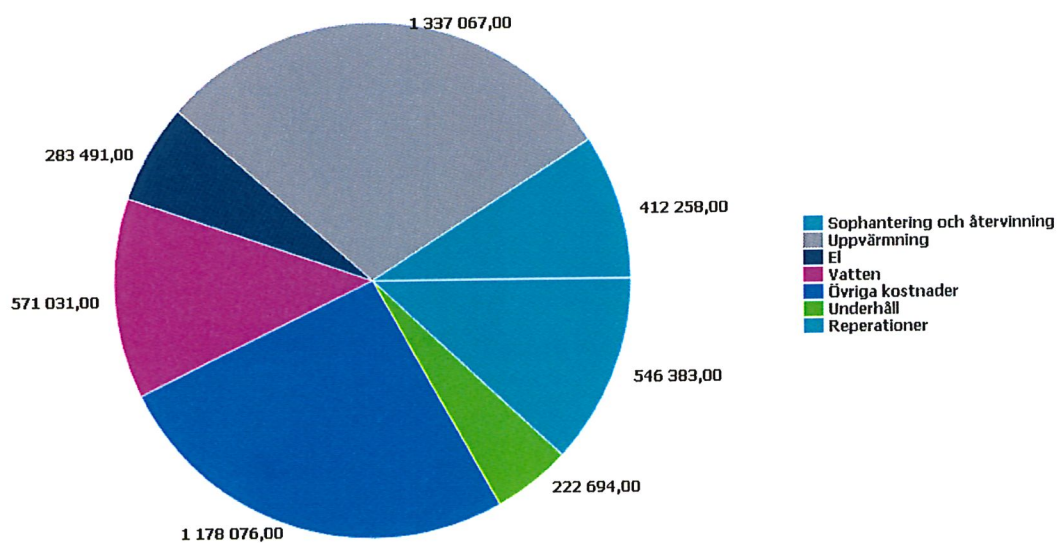
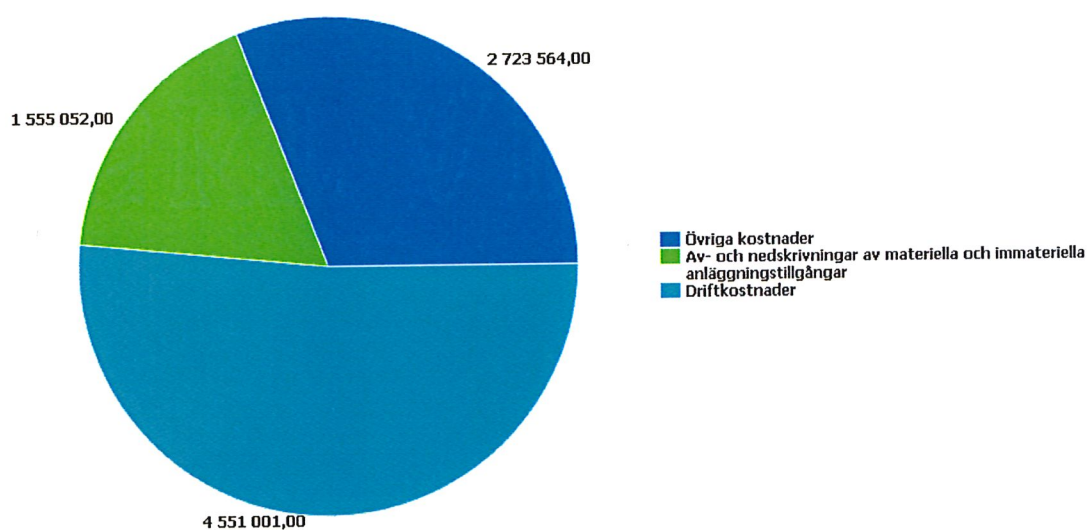
  
Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor

  
Jessica Leuschner  
Förtroendevald revisor



# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 4 551 001        | 4 502 827        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 1 173 191        | 1 194 381        |
| Personalkostnader                                                           | 231 616          | 181 658          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 555 052        | 1 555 052        |
| Finansiella poster                                                          | 1 318 757        | 1 106 891        |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>8 829 617</b> | <b>8 540 809</b> |



---

# Styrelsens ord

## Ordförande har ordet

Brf Jungfruns ombyggnadsprojekt var en stor utmaning för styrelsen under 2018.

Två ledamöter, Bengt och Christer har genom sin kunskap och engagemang gjort en otroligt gott arbete.

Alla möten med föreningens uppdragsgivare i ombyggnadsprojektet fortlöpte i ett bra tempo. Vilket gjorde att hela projektet blev klart 2018.

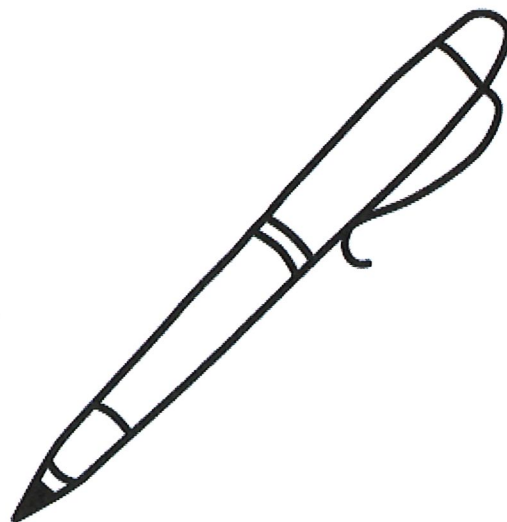
Det som framkommit till styrelsen är hur nöjda boende är med fönsterbyten. Lägenheterna har fått ett nytt ljusinsläpp, även tystare inomhusmiljö.

Styrelsen vill tacka alla boende för sin tålmodighet under hela ombyggnadsprojektet.

**Möndal 2019-02-18**

*Kristina Westlöv*

*Ordförande*





# 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, arvas 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RB BRF Jungfrun Möln dal

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

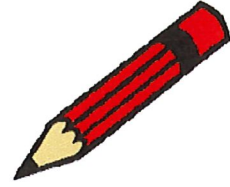
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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



\_\_\_\_\_

[illegible]



**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860