
Årsredovisning

Riksbyggen Brf
JUNGFRUN MÖLNDAL
Org nr 769624-5211

2022-01-01 – 2022-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Jungfrun
Möln dal får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 35%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 593 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 060 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 857 m², vilket motsvarar 8 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 Bågskytte gatan 1A - 1F samt 3A - 3G och Jungfruplatsen 1A-1D samt 2 i Möln dal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 8 |
| Antal lokaler | 6 |
| Antal garage | 34 |
| Antal p-platser | 93 |

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 16 799 m ² |
| Bostäder hyresrätt | 1 515 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 9 034 m ² |
| Total bostadsarea | 10 549 m ² |
| Lokaler hyresrätt | 1 647 m ² |
| Total lokalarea | 1 647 m ² |

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

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 218 455 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 206 626 000 kr |

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet | Yta m ² | Löptid |
|--------------------------|--------------------|------------|
| Markfjäll Dental AB | 90 | |
| Bäck Installation AB | 80 | 2019-02-28 |
| Distriktsläkarna AB | 445 | 2018-12-31 |
| Jungfruplatsens Pizzeria | 125 | 2020-10-29 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,89 % 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 452 000 och planerat underhåll för 160 000. 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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|--------------------------------------|-------------|
| Föreningslokalen | 2017 |
| Markytor | 2017 |
| Klimatskal. Tak, fasader och fönster | 2018 – 2019 |
| Lokaler | 2019 |
| Utebelysning | 2019 |
| Gemensamma utrymmen, cykelrum | 2020 |

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|----------------|---------|
| Installationer | 160 428 |



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

Styrelse

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Kristina Westlöv | Ordförande | 2024 |
| Bengt Borgström | Vice ordförande | 2023 |
| Ann Johansson | Ledamot | 2023 |
| Oliver Trpkovski | Ledamot | 2024 |
| Krister Gustavsson | Ledamot | 2023 |
| Niclas Stenlund | Ledamot Riksbyggen | |

| <u>Styrelsesuppleanter</u> | <u>Uppdrag</u> |
|----------------------------|----------------|
| Andreas Kent | Suppleant |
| Emil Rylén | Suppleant |
| Jan-Erik Lundberg | Suppleant |
| | Suppleant |
| Amila Novo | Riksbyggen |

Revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie revisorer</u> | <u>Uppdrag</u> |
|----------------------------|--|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor Förtroendevald |
| Jessica Leuschner | revisor |

Revisorssuppleanter

Johanna Eriksson

Valberedning

Pia Borgström
Stjepan Karin

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2022 har det utbrutit krig i Ukraina och högre räntor från riksbanken som kan påverka förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2022 då avgifterna höjdes med 1 %.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 821 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)



Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 10 798 | 11 121 | 10 053 | 10 516 | 10 958 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 467 | 1 551 | 1 606 | 596 | 2 200 |
| Resultat exklusive avskrivningar | | 4 138 | 4 142 | 3 062 | 3 755 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 2 583 | 3 339 | 3 311 | 2 231 | 2 924 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 66 | 66 | 68 | 68 | 68 |
| Balansomslutning | 280 377 | 279 128 | 277 535 | 276 800 | 277 903 |
| Soliditet % | 50 | 49 | 48 | 47 | 46 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 810 | 802 | 787 | 771 | 745 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 411 | 370 | 363 | 359 | 373 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 396 | 361 | 326 | 353 | 355 |
| Ränta, kr/m ² | 109 | 92 | 101 | 127 | 111 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 622 | 481 | 424 | 393 | 331 |
| Lån, kr/m ² | 11 042 | 9 562 | 9 573 | 9 584 | 9 590 |

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 inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 124 354 484 | 5 869 495 | 5 535 174 | 1 550 984 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 1 550 984 | -1 550 984 |
| Reservering underhållsfond | | 799 000 | -799 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -100 305 | 100 305 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 1 530 835 | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | |
| Årets resultat | | | | 1 467 007 |
| Vid årets slut | 125 885 319 | 6 568 190 | 6 387 463 | 1 467 007 |



Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 7 086 157 |
| Årets resultat | 1 467 007 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -799 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 100 305 |
| Summa | 7 854 470 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 854 470**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 10 798 295 | 11 120 660 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 139 620 | 139 775 |
| Summa rörelseintäkter | | 10 937 916 | 11 260 434 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -4 337 629 | -4 508 114 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -1 345 371 | -1 292 930 |
| Personalkostnader | Not 5 | -78 745 | -228 790 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -2 592 708 | -2 586 683 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 354 453 | -8 616 516 |
| Rörelseresultat | | 2 583 463 | 2 643 919 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 7 | 24 853 | 7 200 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 9 458 | 21 975 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 150 767 | -1 122 110 |
| Summa finansiella poster | | -1 116 456 | -1 092 935 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 467 007 | 1 550 984 |
| Årets resultat | | 1 467 007 | 1 550 984 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 266 756 864 | 269 349 573 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 11 | 125 000 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 266 881 864 | 269 349 573 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 75 000 | 75 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 75 000 | 75 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 266 956 864 | 269 424 573 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 8 493 | 11 632 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 27 018 | 26 956 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 72 725 | 506 498 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 108 236 | 545 086 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 13 312 326 | 9 158 431 |
| Summa kassa och bank | | 13 312 326 | 9 158 431 |
| Summa omsättningstillgångar | | 13 420 561 | 9 703 516 |
| Summa tillgångar | | 280 377 426 | 279 128 089 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 125 885 319 | 124 354 484 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 568 189 | 5 869 495 |
| Summa bundet eget kapital | | 132 453 508 | 130 223 979 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 6 387 463 | 5 535 174 |
| Årets resultat | | 1 467 007 | 1 550 984 |
| Summa fritt eget kapital | | 7 854 470 | 7 086 157 |
| Summa eget kapital | | 140 307 978 | 137 310 136 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 80 260 938 | 89 893 120 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 18 | 21 620 508 | 23 151 343 |
| Summa långfristiga skulder | | 101 881 446 | 113 044 463 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 36 225 930 | 26 727 500 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 416 539 | 715 911 |
| Skatteskulder | Not 20 | 1 757 | 5 848 |
| Övriga skulder | Not 21 | 210 163 | 37 576 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 1 333 613 | 1 286 655 |
| Summa kortfristiga skulder | | 38 188 002 | 28 773 490 |
| Summa eget kapital och skulder | | 280 377 426 | 279 128 089 |



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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Stommen | Linjär | 119 |
| Markinventarier | Linjär | 10 |
| Elinstationer | Linjär | 40 |
| Entrepartier | Linjär | 40 |
| Fönster | Linjär | 50 |
| Tak | Linjär | 50 |
| Tvättstugor | Linjär | 30 |
| Vatten och avlopp | Linjär | 50 |
| Ventilation | Linjär | 30 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter | 85 716 | 85 716 |
| Övriga ersättningar | 33 399 | 42 791 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -128 | -11 |
| Övriga rörelseintäkter | 20 633 | 11 279 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 139 620 | 139 775 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -160 428 | -100 305 |
| Reparationer | -451 583 | -551 080 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -339 560 | -343 681 |
| Försäkringspremier | -160 065 | -141 253 |
| Kabel- och digital-TV | -74 747 | -73 408 |
| Pcb/Radonsanering | -8 750 | -228 138 |
| Återbäring från Riksbyggen | 13 400 | 12 400 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -2 034 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -56 288 | 0 |
| Bevakningskostnader | -59 475 | -25 799 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -60 888 | -64 973 |
| Snö- och halkbekämpning | -91 791 | -139 795 |
| Ersättningar till hyresgäster | -1 543 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -12 713 | -28 482 |
| Vatten | -474 415 | -494 759 |
| Fastighetsel | -399 118 | -275 424 |
| Uppvärmning | -1 232 422 | -1 332 955 |
| Sophantering och återvinning | -394 986 | -437 150 |
| Förvaltningsarvode drift | -370 223 | -283 313 |
| Summa driftskostnader | -4 337 629 | -4 508 114 |



Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel | -16 232 | 0 |
| Förvaltningsarvode administration | -990 990 | -969 495 |
| IT-kostnader | -9 352 | -8 981 |
| Styrelsearvode | -16 154 | -32 458 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -25 000 | -25 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10 325 | 0 |
| Kreditupplysningar | -512 | -470 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -25 809 | -44 503 |
| Kontorsmateriel | -7 402 | -6 486 |
| Telefon och porto | -19 460 | -17 335 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -105 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -4 440 | -10 836 |
| Konsultarvoden | -136 505 | -64 828 |
| Bankkostnader | -2 460 | -1 910 |
| Advokat och rättegångskostnader | 0 | -46 875 |
| Övriga externa kostnader | -80 625 | -63 753 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 345 371 | -1 292 930 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -26 413 | -121 248 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -47 307 | -69 012 |
| Övriga kostnadsersättningar | -477 | 0 |
| Pensionskostnader | 0 | -282 |
| Sociala kostnader | -4 549 | -38 248 |
| Summa personalkostnader | -78 745 | -228 790 |

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -2 587 032 | -2 581 0068 |
| Avskrivning Markinventarier | -5 676 | -5 676 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -2 592 708 | -2 586 683 |



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|---------------|--------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Återbäring Länsförsäkringar | 17 653 | 0 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 7 200 | 7 200 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 24 853 | 7 200 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|--------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 8 203 | 16 767 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 1 193 | 5 208 |
| Övriga ränteintäkter | 62 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 458 | 21 975 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 150 767 | -1 174 289 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 52 179 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 150 767 | -1 122 110 |



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 210 815 565 | 209 007 921 |
| Mark | 73 235 566 | 73 235 566 |
| Tillkommande utgifter | 313 544 | 313 544 |
| Markinventarier | 97 514 | 97 514 |
| | 284 462 189 | 282 654 545 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 0 | 1 807 664 |
| Tillkommande utgifter | | 0 |
| Markinventarier | | 0 |
| | 0 | 1 807 664 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 284 462 189 | 284 462 189 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -14 884 624 | -12 330 275 |
| Tillkommande utgifter | -186 654 | -159 996 |
| Markinventarier | -41 388 | -35 662 |
| | -15 112 616 | -12 525 933 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -2 560 374 | -2 554 348 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -26 658 | -26 658 |
| Årets avskrivning markinventarier | -5 677 | -5 677 |
| | -2 592 708 | -2 586 683 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -17 705 325 | -15 112 616 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 266 756 864 | 269 349 572 |
| Varav | | |
| Byggnader | 193 370 567 | 195 930 941 |
| Mark | 73 235 566 | 73 235 566 |
| Tillkommande utgifter | 100 232 | 126 890 |
| Markinventarier | 500 499 | 56 175 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 205 800 000 | 194 000 000 |
| Lokaler | 12 655 000 | 12 626 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 218 455 000 | 206 626 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>134 498 000</i> | <i>116 792 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>83 957 000</i> | <i>89 834 000</i> |

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
| Vid årets början | 0 | 0 |
| Årets anskaffningar | 125 000 | 0 |
| Vid årets slut | 125 000 | 0 |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Andelar i Riksbyggen 150 st garantibevis a 500 kr i Riksbyggens intresseförening | 75 000 | 75 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 75 000 | 75 000 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 27 018 | 26 956 |
| Summa övriga fordringar | 27 018 | 26 956 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter | 0 | 190 394 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 26 775 | 26 189 |
| Förutbetalda driftkostnader | 3 010 | 2 858 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 248 316 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 20 805 | 18 320 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 135 | 20 422 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 72 725 | 506 498 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Bankmedel | 11 480 703 | 7 980 703 |
| Transaktionskonto | 1 831 623 | 1 177 728 |
| Summa kassa och bank | 13 312 326 | 9 158 431 |



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 116 486 868 | 116 620 620 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -36 225 930 | -26 727 500 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 80 260 938 | 89 893 120 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| SWEDBANK | 0,97% | 2023-02-28 | 13 352 500,00 | -13 352 500,00 | 0,00 | 0,00 |
| SBAB | 2,20% | 2023-04-06 | 10 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,97% | 2023-04-30 | 13 040 620,00 | 0,00 | 133 752,00 | 12 906 868,00 |
| SWEDBANK | 3,10% | 2023-11-28 | 0,00 | 13 352 500,00 | 0,00 | 13 352 500,00 |
| SBAB | 0,84% | 2024-05-10 | 26 750 000,00 | 0,00 | 0,00 | 26 750 000,00 |
| SBAB | 0,93% | 2025-05-09 | 26 750 000,00 | 0,00 | 0,00 | 26 750 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,79% | 2026-07-30 | 13 375 000,00 | 0,00 | 0,00 | 13 375 000,00 |
| SWEDBANK | 1,22% | 2028-03-24 | 13 352 500,00 | 0,00 | 0,00 | 13 352 500,00 |
| Summa | | | 116 620 620,00 | 0,00 | 133 752,00 | 116 486 868,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla lån om 36 225 930 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 80 260 938 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder | 21 620 508 | 23 151 343 |
| | 21 620 508 | 23 151 343 |

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

Not 18 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld för moms | 31 485 | 23 022 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 4 725 | 11 429 |
| Avräkning hyror och avgifter | 173 952 | 0 |
| Clearing | 0 | 3 125 |
| Summa övriga skulder | 210 163 | 37 575 |



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 21 073 |
| Upplupna räntekostnader | 39 349 | 47 100 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 74 493 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 64 235 | 47 964 |
| Upplupna värmekostnader | 179 001 | 196 521 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 0 | 10 114 |
| Upplupna revisionsarvoden | 25 000 | 25 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 16 154 | 65 001 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 52 203 | 22 089 |
| Beräknat förvaltningsarvode | 24 592 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 858 586 | 851 792 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 333 613 | 1 286 655 |

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 116 955 000 | 116 955 000 |



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kristina Westlöv

Bengt Borgström

Ann Johansson

Oliver Trpkovski

Krister Gustavsson

Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

Sara Ryfors
Auktoriserad Revisor

Jessica Leuschner
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jungfrun Mölndal för år 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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 utfört 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 BRF Jungfrun Mölndal för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 23-06-

KPMG AB

Sara Ryfors
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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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

Eventualförpliktelser

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

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

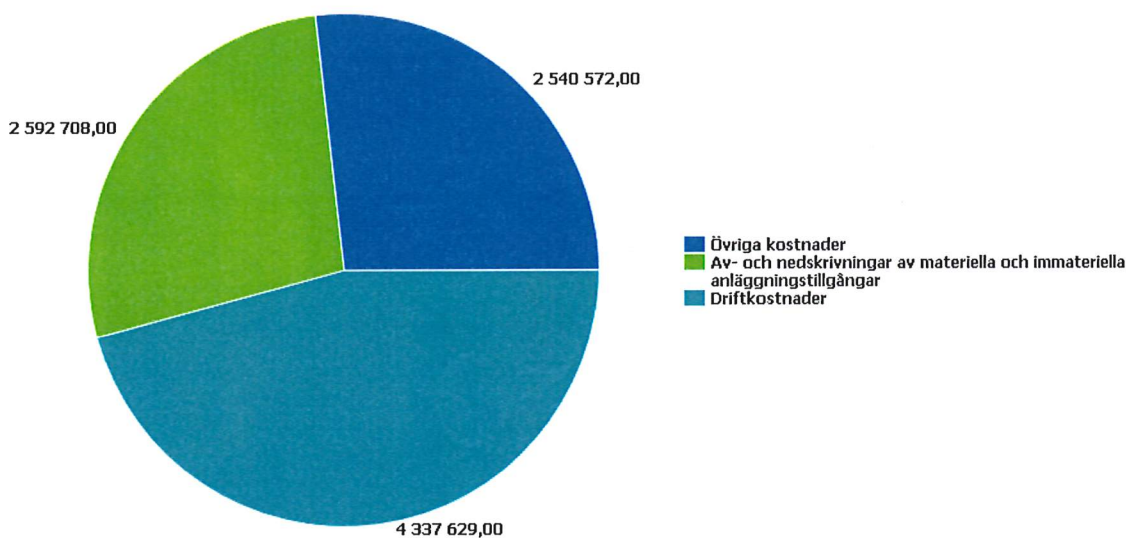
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

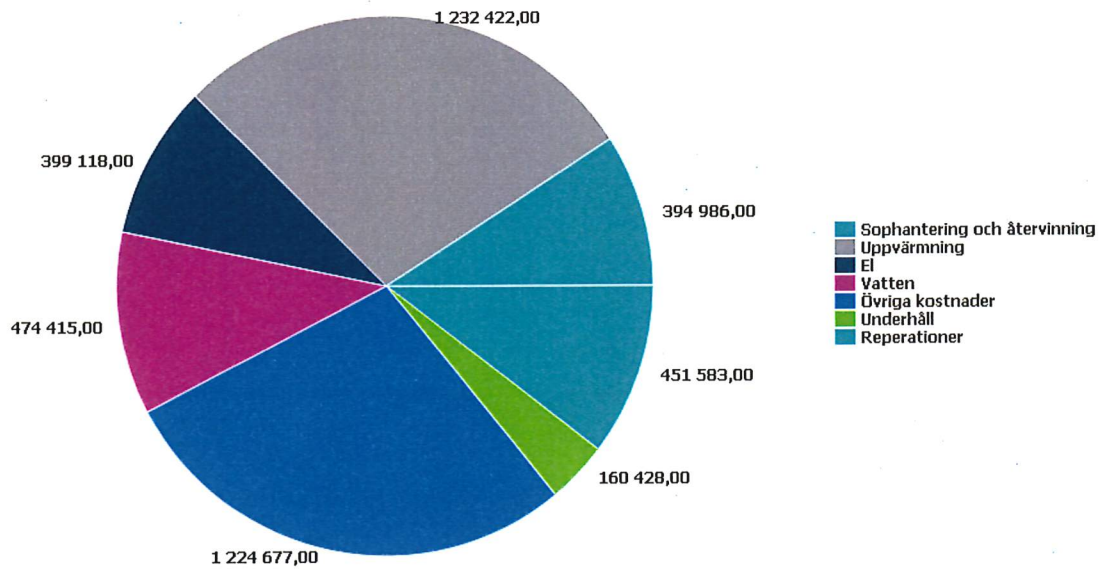
Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 4 337 629 | 4 508 114 |
| Övriga externa kostnader | 1 345 371 | 1 292 930 |
| Personalkostnader | 78 745 | 228 790 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2 592 708 | 2 586 683 |
| Finansiella poster | 1 116 456 | 1 092 935 |
| Summa kostnader | 9 470 909 | 9 709 451 |



Driftkostnadsfördelning

| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | 68 074 | 33 994 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 15 985 | 42 832 |
| Trädgårdsskötsel grundavtal | 109 386 | 73 254 |
| Pcb/radon | 8 750 | 228 138 |
| Rabatt/återbäring från RB | -13 400 | -12 400 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 2 034 | 0 |
| Inre skötsel/städ grund | 45 938 | 38 156 |
| Inre skötsel/städ extra | 130 841 | 95 076 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 56 288 | 0 |
| Bevakningskostnader | 59 475 | 25 799 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 60 888 | 64 973 |
| Snö- och halkbekämpning | 91 791 | 139 795 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 20 015 | 140 325 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 48 392 | 0 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 9 861 | 48 679 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 201 745 | 100 748 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 12 846 | 39 283 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 31 482 | 59 453 |
| Rep install utg för köpta tj El | 7 885 | 19 133 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 3 180 | 12 079 |
| Rep install utg för köpta tj Övrigt | 0 | 72 831 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 8 757 | 9 122 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 4 453 | 25 003 |
| Vattenskador | 102 967 | 24 424 |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning | 0 | 28 071 |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 85 935 | 65 622 |
| UH installationer utg för köpta tj Övrigt | 74 493 | 6 613 |
| Fastighetsel | 399 118 | 275 424 |
| Uppvärmning | 1 232 422 | 1 332 955 |
| Vatten | 474 415 | 494 759 |
| Sophämtning | 381 859 | 423 293 |
| Extra sophämtning | 13 127 | 13 857 |
| Fastighetsförsäkring | 160 065 | 141 253 |
| Ersättningar till hyresgäster | 1 543 | 0 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 74 747 | 73 408 |
| Fastighetsskatt | 339 560 | 343 681 |
| Förbrukningsinventarier | 3 695 | 17 790 |
| Förbrukningsmaterial | 9 018 | 10 692 |
| Summa driftkostnader | 4 337 629 | 4 508 114 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| BOA | 10 549 kr/kvm | 10 549 kr/kvm |
| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Bevakningskostnader | 6 | 2 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 7 | 7 |
| Ersättningar till hyresgäster | 0 | 0 |
| Extra sophämtning | 1 | 1 |
| Fastighetsel | 38 | 26 |
| Fastighetsförsäkring | 15 | 13 |
| Fastighetsskatt | 32 | 33 |
| Fjärrvärme | 0 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 2 |
| Förbrukningsmaterial | 1 | 1 |
| Inre skötsel/städ extra | 12 | 9 |
| Inre skötsel/städ grund | 4 | 4 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 5 | 0 |
| Pcb/radon | 1 | 22 |
| Rabatt/återbäring från RB | -1 | -1 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 2 | 13 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 0 | 2 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 5 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj El | 1 | 2 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 0 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 19 | 10 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 3 | 6 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 1 | 4 |
| Rep install utg för köpta tj Övrigt | 0 | 7 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep lokaler utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 1 | 1 |
| Snö- och halkbekämpning | 9 | 13 |
| Sophämtning | 36 | 40 |
| Statuskontroll | 0 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | 0 |
| Trädgårdsskötsel grundavtal | 10 | 7 |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning | 0 | 3 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 8 | 6 |
| UH installationer utg för köpta tj Värme | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj Övrigt | 7 | 1 |
| UH lokaler utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Uppvärmning | 117 | 126 |
| Vatten | 45 | 47 |

Vattenskador

10

2

Error: Table contains more results than can be displayed. Contact [system administrator](#).

Summa driftkostnader

411,19

427,35

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.



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860