

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
JUNGFRUN MÖLNDAL  
Org nr 769624-5211

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# 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.....        | 9  |
| Balansräkning .....         | 10 |
| Balansräkning .....         | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter .....                 | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Jungfrun  
Mölndal får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 Mölndals 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 Mölndal Jungfrun 1 och 2, Mölndal Kräftan 7 och Mölndal Åbystugan 1 den 27 mars 2013 från Wallenstam AB:s dotterbolag Kommanditbolaget Myran nr 60. Den 14 juni 2013 genomfördes en fastighetsombildning då dessa fastigheter i stället blev fastigheterna Mölndal Jungfrun 2 och Mölndal Bågskytten 3.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 634 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 168 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 627 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 6 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 fyravåningshus inklusive bottenvåning, källare och vind. Fastigheternas adress är Bågskyttegränd 1A - 1F samt 3A - 3G och Jungfruplatsen 1A-1D samt 2 i Mölndal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

**Lägenhetsfördelning**

| Standard          | Antal |
|-------------------|-------|
| 1 rum och kokskåp | 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 <sup>2</sup> |
| Bostäder hyresrätt   | 1 515 m <sup>2</sup>  |
| Bostäder bostadsrätt | 9 034 m <sup>2</sup>  |
| Total bostadsarea    | 10 549 m <sup>2</sup> |
| Lokaler hyresrätt    | 1 647 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea      | 1 647 m <sup>2</sup>  |

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

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

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

| Verksamhet               | Yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|--------------------|
| Markfjäll Dental AB      | 90                 |
| Bäck Installation AB     | 80                 |
| Distriksläkarna AB       | 445                |
| Jungfruplatsens Pizzeria | 125                |
| Tempo                    | 150                |
| Restaurang Thai Fasai    | 163                |
| BVC                      | 230                |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,18 % 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           |
| Elis Textil Service AB | Entrémattor                               |
| Möln dal Energi        | Fjärrvärme och el                         |
| Möln dals Stad         | Vatten, avlopp samt renhållning.          |
| Möln dals Stad         | Återvinning/sophantering                  |
| Länsförsäkringar       | Försäkringar                              |
| Tele2 Sverige AB       | Telefon, Tv och bredband                  |
| Telia Sverige AB       | Telefon, Tv och Bredband                  |
| Möln dals Låsfirma     | Lås och nycklar                           |
| Telenor                | Bredband, telefoni och kabel-tv           |

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 197 tkr och planerat underhåll för 2 341 tkr.

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 senaste underhållsplan upprättades i december 2023.

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  |
|---------------------|---------|
| Bostäder            | 80 170  |
| Lokaler             | 359 798 |
| Gemensamma utrymmen | 13 894  |
| Installationer      | 744 570 |
| Huskropp utvändigt  | 797 947 |
| Markytor            | 345 032 |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Kristina Westlöv    | Ordförande           | 2024                          |
| Bengt Borgström     | Vice ordförande      | 2025                          |
| Ann Johansson       | Ledamot              | 2024                          |
| Krister Gustavsson  | Ledamot              | 2025                          |
| Oliver Trpkovski    | Ledamot              | 2024                          |
| Niclas Stenlund     | Ledamot Riksbyggen   |                               |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Andreas Kent        | Suppleant            | 2024                          |
| Emil Rylén          | Suppleant            | 2025                          |
| Jan-Erik Lundberg   | Suppleant            | 2024                          |
| Amila Novo          | Suppleant Riksbyggen |                               |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor          | 2024                          |
| Jessica Leuschner   | Förtroendevald revisor        | 2024                          |
| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Mats Kjellgren      | 2024                          |                               |
| Valberedning        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Helena Trpkovska    | 2024                          |                               |
| Pia Borgström       | 2024                          |                               |
| Stjepan Karin       | 2024                          |                               |

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 194 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 189 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2023 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-04-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 777 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 11 875 | 10 798 | 11 121 | 11 053 | 10 516 |
| Resultat efter finansiella poster*             | -1 466 | 1 467  | 1 551  | 1 606  | 596    |
| Soliditet %*                                   | 50     | 50     | 49     | 48     | 47     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 59     | 64     | 61     | 59     | 62     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 786    | 774    | 757    | 742    | 728    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 168    | 173    | 172    | 138    | 135    |
| Sparande kr/kvm*                               | 288    | 346    | 347    | 377    | 258    |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 11 313 | 11 324 | 11 460 | 11 709 | 11 803 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 15 273 | 15 288 | 15 472 | 15 808 | 15 935 |
| Räntekänslighet %*                             | 19,4   | 19,8   | 20,5   | 21,3   | 21,9   |

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet %:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2023 som huvudsakligen beror på högre kostnader för underhåll, reparationer och räntor. De framtida ekonomiska åtagandena kommer finansieras genom avgiftshöjningar. Sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 125 885 319     | 6 568 189      | 6 387 463           | 1 467 007      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 1 467 007           | -1 467 007     |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 124 000      | -1 124 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -2 341 411     | 2 341 411           |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -1 466 142     |
| Vid årets slut                    | 125 885 319     | 5 350 778      | 9 071 881           | -1 466 142     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 7 854 470        |
| Årets resultat                          | -1 466 142       |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 124 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 341 411        |
| <b>Summa</b>                            | <b>7 605 738</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 605 738

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 11 875 499               | 10 798 295               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 152 570                  | 139 620                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>12 028 068</b>        | <b>10 937 916</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -7 514 560               | -4 337 629               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -1 337 054               | -1 345 371               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -201 900                 | -78 745                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -2 634 132               | -2 592 708               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-11 687 646</b>       | <b>-8 354 453</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>340 422</b>           | <b>2 583 463</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 19 038                   | 24 853                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 283 737                  | 9 458                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -2 109 339               | -1 150 767               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-1 806 564</b>        | <b>-1 116 456</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-1 466 142</b>        | <b>1 467 007</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-1 466 142</b>        | <b>1 467 007</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 265 453 988        | 266 756 864        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 492 788            | 0                  |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 13 | 0                  | 125 000            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>265 946 776</b> | <b>266 881 864</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 14 | 75 000             | 75 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>75 000</b>      | <b>75 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>266 021 776</b> | <b>266 956 864</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 29 198             | 8 493              |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 27 830             | 27 018             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 415 691            | 72 725             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>472 719</b>     | <b>108 236</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 17 | 6 000 000          | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>6 000 000</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 18 | 7 274 662          | 13 312 326         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>7 274 662</b>   | <b>13 312 326</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>13 747 381</b>  | <b>13 420 561</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>279 769 157</b> | <b>280 377 426</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 125 885 319        | 125 885 319        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 350 779          | 6 568 189          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>131 236 098</b> | <b>132 453 508</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 9 071 880          | 6 387 463          |
| Årets resultat                               |        | -1 466 142         | 1 467 007          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>7 605 738</b>   | <b>7 854 470</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>138 841 836</b> | <b>140 307 978</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 76 116 864         | 80 260 938         |
| Övriga långfristiga skulder                  | Not 20 | 21 620 508         | 21 620 508         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>97 737 372</b>  | <b>101 881 446</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 40 236 252         | 36 225 930         |
| Leverantörsskulder                           |        | 880 070            | 416 539            |
| Skatteskulder                                |        | 24 049             | 1 757              |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 44 793             | 210 163            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 2 004 785          | 1 333 613          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>43 189 949</b>  | <b>38 188 002</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>279 769 157</b> | <b>280 377 426</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster Not 23                                            | -1 466 142        | 1 467 007         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 2 634 132         | 2 592 708         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 167 990</b>  | <b>4 059 715</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -364 483          | 436 850           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 991 625           | -83 918           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 795 132</b>  | <b>4 412 647</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                   |                   |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | -1 322 903        | 0                 |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | -376 141          | -125 000          |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-1 699 044</b> | <b>-125 000</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                   |
| Förändring av skuld                                                                 | -133 752          | -1 664 587        |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                                | 0                 | 1 530 835         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-133 752</b>   | <b>-133 752</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-37 664</b>    | <b>4 153 895</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>13 312 326</b> | <b>9 158 431</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>13 274 662</b> | <b>13 312 326</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.

### 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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Stomme                | Linjär              | 119      |
| Markinventarier       | Linjär              | 10       |
| Elinstallationer      | Linjär              | 40       |
| Entrepertier          | Linjär              | 40       |
| Fönster               | Linjär              | 50       |
| Tak                   | Linjär              | 50       |
| Tvättstugor           | Linjär              | 30       |
| Vatten och avlopp     | Linjär              | 50       |
| Ventilation           | Linjär              | 30       |
| Installationer        | Linjär              | 10       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter bostäder             | 1 806 600                | 1 822 152                |
| Hyredintäker lokaler               | 1 921 899                | 1 824 308                |
| Hysesintäkter garage och P-platser | 1 078 596                | 383 994                  |
| Årsavgifter bostäder               | 7 019 760                | 6 913 997                |
| Hyses och avgiftsbortfall          | -92 979                  | --282 796                |
| Debiterad vatten                   | 8 250                    | 0                        |
| Debiterad uppvärmning              | 69 522                   | 77 640                   |
| Separat deb fst-skatt              | 63 851                   | 59 000                   |
| <b>Summa nettointäkter</b>         | <b>11 875 499</b>        | <b>10 798 295</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                        | 85 716                   | 85 716                   |
| Övriga ersättningar                    | 46 211                   | 33 399                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7                       | -128                     |
| Övriga rörelseintäkter                 | 20 650                   | 20 633                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>152 570</b>           | <b>139 620</b>           |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -2 341 411               | -160 428                 |
| Reparationer                         | -1 196 994               | -451 583                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -375 173                 | -339 560                 |
| Försäkringspremier                   | -168 597                 | -160 065                 |
| Kabel- och digital-TV                | -82 807                  | -74 747                  |
| Pcb/Radonsanering                    | 0                        | -8 750                   |
| Återbäring från Riksbyggen           | 10 600                   | 13 400                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -32 602                  | -2 034                   |
| Serviceavtal                         | -22 993                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -97 667                  | -56 288                  |
| Bevakningskostnader                  | -45 232                  | -59 475                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -54 448                  | -60 888                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -275 473                 | -91 791                  |
| Ersättningar till hyresgäster        | 0                        | -1 543                   |
| Förbrukningsinventarier              | -6 637                   | -12 713                  |
| Vatten                               | -463 616                 | -474 415                 |
| Fastighetsel                         | -256 085                 | -399 118                 |
| Uppvärmning                          | -1 333 469               | -1 232 422               |
| Sophantering och återvinning         | -477 281                 | -394 986                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -294 675                 | -370 223                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-7 514 560</b>        | <b>-4 337 629</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -5 617                   | -16 232                  |
| Förvaltningsarvode administration          | -1 006 525               | -990 990                 |
| IT-kostnader                               | -5 887                   | -9 352                   |
| Styrelsearvode                             | 0                        | -16 154                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -31 969                  | -25 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -53 504                  | -10 325                  |
| Kreditupplysningar                         | -3 260                   | -512                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -35 763                  | -25 809                  |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -7 402                   |
| Telefon och porto                          | -22 973                  | -19 460                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -105                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -14 352                  | -4 440                   |
| Konsultarvoden                             | -31 094                  | -136 505                 |
| Bankkostnader                              | -4 294                   | -2 460                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | -19 174                  | 0                        |
| Övriga externa kostnader                   | -102 642                 | -80 625                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 337 054</b>        | <b>-1 345 371</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -114 495                 | -26 413                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -52 846                  | -47 307                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -54                      | -477                     |
| Sociala kostnader                                     | -34 505                  | -4 549                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-201 900</b>          | <b>-78 745</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -2 593 447               | -2 560 374               |
| Avskrivning Markinventarier                                                              | -5 676                   | -5 676                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -26 657                  | -26 658                  |
| Avskrivning Installationer                                                               | -8 352                   | 0                        |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-2 634 132</b>        | <b>-2 592 708</b>        |



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag                                | 17 538                   | 17 653                   |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 1 500                    | 7 200                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>19 038</b>            | <b>24 853</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 281 236                  | 8 203                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 1 689                    | 1 193                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 812                      | 62                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>283 737</b>           | <b>9 458</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -2 109 339               | -1 150 767               |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-2 109 339</b>        | <b>-1 150 767</b>        |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 210 815 565        | 210 815 565        |
| Mark                                                   | 73 235 566         | 73 235 566         |
| Tillkommande utgifter                                  | 313 544            | 313 544            |
| Markinventarier                                        | 97 514             | 97 514             |
|                                                        | <b>284 462 189</b> | <b>284 462 189</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader                                              | 1 322 903          | 0                  |
|                                                        | <b>1 322 903</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>285 785 093</b> | <b>284 462 189</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -17 444 998        | -14 884 624        |
| Tillkommande utgifter                                  | -213 312           | -186 654           |
| Markinventarier                                        | -47 015            | -41 388            |
|                                                        | <b>-17 705 325</b> | <b>-15 112 616</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -2 593 447         | -2 560 374         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -26 657            | -26 658            |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -5 677             | -5 677             |
|                                                        | <b>-2 625 781</b>  | <b>-2 592 708</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-20 331 106</b> | <b>-17 705 325</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>265 453 988</b> | <b>266 756 864</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 192 100 024        | 193 370 567        |
| Mark                                                   | 73 235 566         | 73 235 566         |
| Tillkommande utgifter                                  | 73 575             | 100 232            |
| Markinventarier                                        | 44 824             | 50 499             |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 205 800 000        | 205 800 000        |
| Lokaler                                                | 12 655 000         | 12 655 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>218 455 000</b> | <b>218 455 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>134 498 000</i> | <i>134 498 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>83 957 000</i>  | <i>83 957 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |            |
| Installationer                                         | 0              | 0          |
|                                                        | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                |            |
| Installationer                                         | 501 141        | 0          |
|                                                        | <b>501 141</b> | <b>0</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>501 141</b> | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |            |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |            |
| Installationer                                         | 0              | 0          |
|                                                        | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |            |
| Installationer                                         | -8 352         | 0          |
|                                                        | <b>-8 352</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                |            |
| Installationer                                         | -8 352         | 0          |
|                                                        | <b>-8 352</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-8 352</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>492 788</b> | <b>0</b>   |

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                                          | 2023-12-31 | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Vid årets början                                         | 125 000    | 0              |
| Årets anskaffningar                                      | 0          | 125 000        |
| Aktivering installation                                  | -125 000   | 0              |
| <b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b> | <b>0</b>   | <b>125 000</b> |

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                                                                                  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andelar i Riksbyggen 150 st garantibevis a 500 kr i Riksbyggens intresseförening | 75 000        | 75 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                                       | <b>75 000</b> | <b>75 000</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 27 830        | 27 018        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>27 830</b> | <b>27 018</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 28 364         | 26 775        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 1 973          | 3 010         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 190 584        | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 21 825         | 20 805        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 878            | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 172 066        | 22 135        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>415 691</b> | <b>72 725</b> |

**Not 17 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                              | 2023-12-31       | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|------------------|------------|
| Fasträntekonto Swedbank                      | 6 000 000        | 0          |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>6 000 000</b> | <b>0</b>   |

**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31        |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 4 706 831        | 11 480 703        |
| Transaktionskonto           | 2 567 831        | 1 831 623         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>7 274 662</b> | <b>13 312 326</b> |



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 116 353 116       | 116 486 868       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -40 236 252       | -36 225 930       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>76 116 864</b> | <b>80 260 938</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld             | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld             |
|--------------|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| SBAB         | 1,22%      | 2023-04-06          | 10 000 000,00         | -10 000 000,00          | 0,00               | 0,00                  |
| STADSHYPOTEK | 0,97%      | 2023-04-30          | 12 906 868,00         | -12 839 992,00          | 66 876,00          | 0,00                  |
| SWEDBANK     | 4,67%      | 2024-10-25          | 13 352 500,00         | 0,00                    | 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         |
| SWEDBANK     | 3,74%      | 2026-04-24          | 0,00                  | 12 839 992,00           | 66 876,00          | 12 773 116,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,79%      | 2026-07-30          | 13 375 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 13 375 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,72%      | 2027-03-30          | 0,00                  | 10 000 000,00           | 0,00               | 10 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,22%      | 2028-03-24          | 13 352 500,00         | 0,00                    | 0,00               | 13 352 500,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>116 486 868,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>133 752,00</b>  | <b>116 353 116,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla lån om 40 236 252 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 76 116 864 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 20 Övriga långfristiga skulder**

|                                    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder*       | 21 620 508        | 21 620 508        |
| <b>Övriga långfristiga skulder</b> | <b>21 620 508</b> | <b>21 620 508</b> |

\*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 21 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Skuld för moms                     | 33 106        | 31 485         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 11 687        | 4 725          |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0             | 173 952        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>44 793</b> | <b>210 163</b> |



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 219 535          | 39 349           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 2 862            | 74 493           |
| Upplupna elkostnader                                      | 28 036           | 64 235           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 195 861          | 179 001          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 25 000           | 25 000           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0                | 16 154           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 52 203           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 681 359          | 0                |
| Beräknat förvaltningsarvode                               | 0                | 24 592           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 852 132          | 858 586          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2 004 785</b> | <b>1 333 613</b> |

**Not 23 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

|                | 2023-12-31 | 2022-12-31  |
|----------------|------------|-------------|
| Erlagd ränta   | 283 737    | 9 458       |
| Erhållen ränta | -1 929 153 | - 1 111 418 |

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 116 955 000 | 116 955 000 |



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Kristina Westlöv

\_\_\_\_\_  
Bengt Borgström

\_\_\_\_\_  
Oliver Trpkovski

\_\_\_\_\_  
Krister Gustavsson

\_\_\_\_\_  
Ann Johansson

\_\_\_\_\_  
Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jessica Leuschner  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Jungfrun Mölndal för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upp-lyser, 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 Riksbyggen Brf Jungfrun Mölndal för år 2023 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 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 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 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.

### Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman.

Göteborg

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 20,6 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.

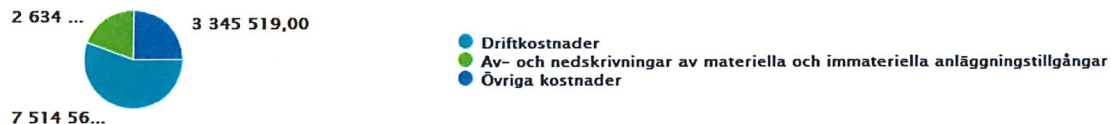
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

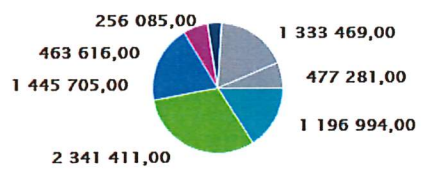
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                   |                  |
| Driftkostnader                                                              | 7 514 560         | 4 337 629        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 1 337 054         | 1 345 371        |
| Personalkostnader                                                           | 201 900           | 78 745           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2 634 132         | 2 592 708        |
| Finansiella poster                                                          | 1 806 564         | 1 116 456        |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>13 494 210</b> | <b>9 470 909</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i SEK                                                                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel grund                                                                 | 25 028           | 68 074           |
| Fastighetsskötsel extra                                                                 | 22 581           | 15 985           |
| Utemiljö grund                                                                          | 2 207            | 109 386          |
| Utemiljö extra                                                                          | 67 870           | 0                |
| Pcb/radon                                                                               | 0                | 8 750            |
| Rabatt/återbäring från RB                                                               | -10 600          | -13 400          |
| Systematiskt brandskyddsarbete                                                          | 32 602           | 2 034            |
| Serviceavtal                                                                            | 22 993           | 0                |
| Städ grund                                                                              | 174 469          | 45 938           |
| Städ extra                                                                              | 0                | 130 841          |
| Obligatoriska besiktningsskostnader                                                     | 68 256           | 0                |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK                                                   | 29 411           | 56 288           |
| Bevakningskostnader                                                                     | 45 232           | 59 475           |
| Övriga utgifter för köpta tjänster                                                      | 54 448           | 60 888           |
| Snö- och halkbekämpning                                                                 | 275 473          | 91 791           |
| Rep bostäder utg för köpta tj                                                           | 174 994          | 20 015           |
| Rep lokaler utg för köpta tj                                                            | 55 290           | 0                |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj                                                | 58 858           | 48 392           |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning                                           | 39 425           | 9 861            |
| Rep installationer utg för köpta tj                                                     | 27 322           | 0                |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet                                                 | 15 255           | 201 745          |
| Rep install utg för köpta tj Värme                                                      | 0                | 12 846           |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation                                                | 75 398           | 31 482           |
| Rep install utg för köpta tj El                                                         | 0                | 7 885            |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem                                                  | 0                | 3 180            |
| Rep huskropp utg för köpta tj                                                           | 84 044           | 0                |
| Rep markytor utg för köpta tj                                                           | 23 147           | 8 757            |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj                                                   | 92 218           | 4 453            |
| Övriga Reparationer                                                                     | 11 322           | 0                |
| Försäkringsskador                                                                       | 530 459          | 102 967          |
| Vandalisering                                                                           | 9 264            | 0                |
| UH bostäder utg för köpta tj                                                            | 80 170           | 0                |
| UH lokaler utg för köpta tj                                                             | 359 798          | 0                |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj                                                 | 13 894           | 0                |
| UH installationer utg för köpta tj                                                      | 6 130            | 0                |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet                                           | 579 101          | 0                |
| UH installationer utg för köpta tj Värme                                                | 33 869           | 0                |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation                                          | 125 470          | 85 935           |
| UH installationer utg för köpta tj Övrigt                                               | 0                | 74 493           |
| UH huskropp utg för köpta tj                                                            | 177 032          | 0                |
| UH huskropp utg för köpta tj Tak                                                        | 620 915          | 0                |
| UH Markytor utg för köpta tj                                                            | 345 032          | 0                |
| Fastighetsel                                                                            | 256 085          | 399 118          |
| Uppvärmning                                                                             | 1 333 469        | 1 232 422        |
| Vatten                                                                                  | 463 616          | 474 415          |
| Sophämtning                                                                             | 469 389          | 381 859          |
| Extra sophämtning                                                                       | 7 892            | 13 127           |
| Fastighetsförsäkring                                                                    | 168 597          | 160 065          |
| Ersättningar till hyresgäster                                                           | 0                | 1 543            |
| Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator. |                  |                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>                                                             | <b>7 514 560</b> | <b>4 337 629</b> |



- Reparationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- El
- Uppvärmning
- Sopphandling och återvinning

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|                                                  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| BOA                                              | 10 549 kr/kvm | 10 549 kr/kvm |
| Belopp i SEK                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
| Bevakningskostnader                              | 4             | 6             |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)             | 8             | 7             |
| Ersättningar till hyresgäster                    | 0             | 0             |
| Extra sophämtning                                | 1             | 1             |
| Fastighetsel                                     | 24            | 38            |
| Fastighetsförsäkring                             | 16            | 15            |
| Fastighetsskatt                                  | 36            | 32            |
| Fastighetsskötsel extra                          | 2             | 2             |
| Fastighetsskötsel grund                          | 2             | 6             |
| Fjärrvärme                                       | 0             | 0             |
| Förbrukningsinventarier                          | 0             | 0             |
| Förbrukningsmaterial                             | 1             | 1             |
| Försäkringsskador                                | 50            | 10            |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK            | 3             | 5             |
| Obligatoriska besiktningsskostnader              | 6             | 0             |
| Pcb/radon                                        | 0             | 1             |
| Rabatt/återbäring från RB                        | -1            | -1            |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj            | 9             | 0             |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning    | 4             | 1             |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj         | 6             | 5             |
| Rep huskropp utg för köpta tj                    | 8             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj El                  | 0             | 1             |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem           | 0             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 0             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet          | 1             | 19            |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation         | 7             | 3             |
| Rep install utg för köpta tj Värme               | 0             | 1             |
| Rep install utg för köpta tj Övrigt              | 0             | 0             |
| Rep installationer utg för köpta tj              | 3             | 0             |
| Rep lokaler utg för köpta tj                     | 5             | 0             |
| Rep markytor utg för köpta tj                    | 2             | 1             |
| Serviceavtal                                     | 2             | 0             |
| Snö- och halkbekämpning                          | 26            | 9             |
| Sophämtning                                      | 44            | 36            |
| Statuskontroll                                   | 0             | 0             |
| Städ extra                                       | 0             | 12            |
| Städ grund                                       | 17            | 4             |
| Systematiskt brandskyddsarbete                   | 3             | 0             |
| UH bostäder utg för köpta tj                     | 8             | 0             |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning    | 0             | 0             |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj          | 1             | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj                     | 17            | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj Tak                 | 59            | 0             |

UH installationer utg för köpta tj

1

0

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

**Summa driftkostnader**

**712,35**

**411,19**

---

# RB BRF Jungfrun Möndal

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RB BRF Jungfrun  
Möndal 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)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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