

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
JUNGFRUN MÖLNDAL
Org nr 769624-5211

2024-01-01 – 2024-12-31



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	10
Balansräkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Jungfrun Mölndal
för härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 670 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 256 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 857 m², 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 Bågskyttegratan 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 koksåp	22
1 rum och kök	12
2 rum och kök	6
3 rum och kök	74
4 rum och kök	23
5 rum och kök	3
6 rum och kök	8
7 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garage	34
Antal p-platser	93

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

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 996 m², 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 ²
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 16,48 % 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	Entrémattor
Möndal Energi	Fjärrvärme och el
Möndals Stad	Vatten, avlopp samt renhållning.
Möndals Stad	Återvinning/sophantering
Länsförsäkringar	Försäkringar
Telia Sverige AB	Telefon, Tv, Bredband
Tele 2 Sverige AB	Telefon, Tv, Bredband
Möndals Lås/Paralarm	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 444 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterad 2024

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Föreningslokalen	2017
Markytor	2017-2023
Klimatskal. Tak, fasader och fönster	2018-2019
Lokaler	2019-2023
Utebelysning	2019
Gemensamma utrymmen, cykelrum	2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	9 118
Huskropp utvändigt	6 730
Markytor	101 723

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Borgström	Ordförande	2025
Kristina Westlöv	Vice ordförande	2026
Oliver Trpkovski	Ledamot	2026
Krister Gustavsson	Ledamot	2025
Ann Johansson	Ledamot	2026
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ebba Wikner	Suppleant	2026
Emil Rylén	Suppleant	2025
Jessica Leuschner	Suppleant	2026
Jan-Erik Lundberg	Suppleant	2026
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Albin Relbe	Förtroendevald revisor	2025

Förtroendevald revisor	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Kjellgren	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Trpkovska	2025
Pia Borgström	2025
Stjepan Karin	2025

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 189 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2024 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-04-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 798 kr/m²/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 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	11 982	12 007	10 917	11 249	11 186
Resultat efter finansiella poster*	1 587	-1 466	1 467	1 551	1 606
Årets kassaflöde	2 276	-38	4 154	3 842	1 453
Soliditet %*	51	50	50	49	48
Likviditet %	23	32	35	34	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	60	59	64	61	59
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	786	774	757	742
Energikostnad kr/kvm*	188	168	173	172	138
Sparande kr/kvm*	359	288	346	347	377
Ränta kr/kvm	219	173	94	92	101
Skuldsättning kr/kvm*	11 052	11 313	11 324	11 460	11 709
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 920	15 273	15 288	15 472	15 808
Räntekänslighet %*	18,5	19,4	19,8	20,5	21,3

* 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:

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 885 319	5 350 779	9 071 880	-1 466 142
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 466 142	1 466 142
Reservering underhållsfond		1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-117 571	117 571	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 049 663			
Årets resultat				1 586 699
Vid årets slut	128 934 982	6 383 208	6 573 309	1 586 699

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 605 738
Årets resultat	1 586 699
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	117 571

Summa **8 160 008**

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 160 008**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 981 939	12 007 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 597	38 188
Summa		12 194 536	12 045 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 559 907	-7 514 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 031 207	-1 337 054
Personalkostnader	Not 6	-208 323	-201 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 669 692	-2 634 132
Summa rörelsekostnader		-8 469 129	-11 687 646
Rörelseresultat		3 725 408	357 960
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8		1 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	551 762	283 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 690 470	-2 109 339
Summa finansiella poster		-2 127 430	-1 806 564
Resultat efter finansiella poster		1 586 699	-1 466 142
Årets resultat		1 586 699	-1 466 142



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	264 312 065	265 453 988
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	240 003	492 788
Summa materiella anläggningstillgångar		264 552 068	265 946 776
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		264 627 068	266 021 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	43 403	29 198
Övriga fordringar	Not 15	28 606	27 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	444 419	415 691
Summa kortfristiga fordringar		516 428	472 719
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	15 550 210	7 274 662
Summa kassa och bank		15 550 210	7 274 662
Summa omsättningstillgångar		16 066 638	13 747 381
Summa tillgångar		280 693 706	279 769 157

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	128 934 982	125 885 319	
Fond för yttre underhåll	6 383 208	5 350 779	
Summa bundet eget kapital	135 318 190	131 236 098	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 573 309	9 071 880	
Årets resultat	1 586 699	−1 466 142	
Summa fritt eget kapital	8 160 008	7 605 738	
Summa eget kapital	143 478 198	138 841 836	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	49 233 112	76 116 864
Övriga långfristiga skulder	Not 19	18 570 845	21 620 508
Summa långfristiga skulder	67 803 957	97 737 372	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	66 986 252	40 236 252
Leverantörsskulder		546 448	880 070
Skatteskulder		29 773	24 049
Övriga skulder	Not 20	28 144	44 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 820 933	2 004 785
Summa kortfristiga skulder	69 411 551	43 189 949	
Summa eget kapital och skulder	280 693 706	279 769 157	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 725 408	357 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 669 692	2 634 132
	6 395 099	2 992 092
Erhållen ränta	551 762	285 237
Erlagd ränta	-2 445 435	-1 929 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 501 426	1 348 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 709	-364 483
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-773 433	811 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 684 284	1 795 132
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 493 915	-1 322 903
Investeringar i inventarier	218 931	-501 141
Investeringar i pågående byggnation		125 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 274 984	-1 699 044
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-133 752	-133 752
Upptagna lån	-3 049 663	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 049 663	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-133 752	-133 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 275 548	-37 664
Likvida medel vid årets början	13 274 662	13 312 326
Likvida medel vid årets slut	15 550 210	13 274 662



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 210 248	7 019 760
Hyror, bostäder	1 840 038	1 806 600
Hyror, lokaler	1 974 685	1 921 899
Hyror, garage	645 667	813 756
Hyror, p-platser	98 193	264 840
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-19 957	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-54 068	-73 959
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 020	-19 020
Bränsleavgifter, bostäder	68 784	69 522
Vattenavgifter	9 000	8 250
Debiterad fastighetsskatt-	64 292	63 851
Övriga avgifter	85 716	85 716
Övriga ersättningar	78 367	46 211
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-7
Summa nettoomsättning	11 981 939	12 007 418

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 660	20 650
Försäkringsersättningar	197 659	0
Återbäring andelar i Länsförsäkringar	11 278	17 528
Summa övriga rörelseintäkter	212 597	38 188



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-117 571	-2 341 411
Reparationer	-443 677	-1 196 994
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-369 420	-375 173
Försäkringspremier	-186 451	-168 597
Kabel- och digital-TV	-88 847	-82 807
Återbäring från Riksbyggen	1 300	10 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 120	-32 602
Serviceavtal	-23 799	-22 993
Obligatoriska besiktningar	-41 526	-97 667
Bevakningskostnader	-21 027	-45 232
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-54 448
Snö- och halkbekämpning	-115 414	-275 473
Förbrukningsinventarier	-24 279	-6 637
Vatten	-566 683	-463 616
Fastighetsel	-226 019	-256 085
Uppvärmning	-1 498 390	-1 333 469
Sophantering och återvinning	-444 789	-477 281
Förvaltningsarvode drift	-391 194	-294 675
Summa driftskostnader	-4 559 907	-7 514 560



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-5 617
Förvaltningsarvode administration	-762 336	-1 006 525
Lokalkostnader	-1 200	0
IT-kostnader	-8 325	-5 887
Arvode, yrkesrevisorer	-28 174	-31 969
Övriga förvaltningskostnader	-72 916	-53 504
Kreditupplysningar	-48	-3 260
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 510	-35 763
Representation	-9 146	0
Kontorsmateriel	-1 613	0
Telefon och porto	-11 282	-22 973
Medlems- och föreningsavgifter	-10 176	-14 352
Konsultarvoden	-7 000	-31 094
Bankkostnader	-5 924	-4 294
Advokat och rättegångskostnader	0	-19 174
Övriga externa kostnader	-83 558	-102 642
Summa övriga externa kostnader	-1 031 207	-1 337 054

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-111 478	-114 495
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-62 169	-52 846
Övriga kostnadsersättningar	-75	-54
Sociala kostnader	-34 601	-34 505
Summa personalkostnader	-208 323	-201 900

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 606 238	-2 593 447
Avskrivning Markanläggningar	-13 995	0
Avskrivning Markinventarier	-2 038	-5 676
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 566	-26 657
Avskrivning Maskiner och inventarier	-555	0
Avskrivning Installationer	-33 300	-8 352
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 669 692	-2 634 132



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 500

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	550 667	281 236
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	343	1 689
Övriga ränteintäkter	752	812
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	551 762	283 737

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 666 127	-2 109 339
Övriga finansiella kostnader	-24 343	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 690 470	-2 109 339



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	212 138 468	210 815 565
Mark	73 235 566	73 235 566
Tillkommande utgifter	313 544	313 544
Markinventarier	97 514	97 514
	285 785 092	284 462 189
Årets anskaffningar		
Byggnader	424 203	1 322 903
Markanläggning	1 069 711	
	1 493 915	1 322 903
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	287 279 007	285 785 092
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 038 444	-17 444 998
Tillkommande utgifter	-239 970	-213 312
Markinventarier	-52 691	-47 015
	-20 331 105	-17 705 325
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 606 238	-2 593 447
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 566	-26 658
Årets avskrivning markinventarier	-2 038	-5 677
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 995	0
	-2 635 837	-2 625 782
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 966 942	-20 331 107
Restvärde enligt plan vid årets slut	264 312 065	265 453 988
Varav		
Byggnader	189 917 989	192 100 024
Mark	73 235 566	73 235 566
Tillkommande utgifter	60 008	73 575
Markinventarier	42 786	44 824
Taxeringsvärden		
Bostäder	205 800 000	205 800 000
Lokaler	12 655 000	12 655 000
Totalt taxeringsvärde	218 455 000	218 455 000
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	501 140	0
	501 140	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (Tvättmaskin)	33 287	
Installationer	0	501 141
	534 427	501 141
Bidrag från Naturvårdsverket		
Bidrag för installation av laddstolpar	-252 218	0
	282 209	501 141
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 209	501 141
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 209	501 141
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	
Installationer	-8 352	0
	-8 352	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-555	0
Installationer	-33 300	-8 352
	-33 854	-8 352
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	555	0
Installationer	-41 652	-8 352
	-42 207	-8 352
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 207	-8 352
Restvärde enligt plan vid årets slut	240 003	492 788
Varav		
Inventarier och verktyg	32 732	0
Installationer	207 271	492 788



Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar 150 garantibevis á 500 kr RB intresseförening	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	43 403	29 198
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	43 403	29 198

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 606	27 830
Summa övriga fordringar	28 606	27 830

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 617	28 364
Förutbetalda driftkostnader	0	1 973
Förutbetalt förvaltningsarvode	190 584	190 584
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 534	21 825
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	878	878
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 806	172 066
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	444 419	415 691

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	0	6 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	6 000 000

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	14 245 806	4 706 831
Transaktionskonto	1 304 404	2 567 831
Summa kassa och bank	15 550 210	7 274 662



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	116 219 364	116 353 116
Nästa års omförhandling samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-66 986 252	-40 236 252
Långfristig skuld vid årets slut	49 233 112	76 116 864

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,93%	2024-05-10	26 750 000,00	-26 750 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,31%	2025-04-28	13 352 500,00	0,00	0,00	13 352 500,00
SWEDBANK	3,31%	2025-04-28	0,00	26 750 000,00	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%	2026-04-10	12 773 116,00	0,00	133 752,00	12 639 364,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2026-07-30	13 375 000,00	0,00	0,00	13 375 000,00
STADSHYPOTEK	3,72%	2027-03-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,22%	2028-03-24	13 352 500,00	0,00	0,00	13 352 500,00
Summa			116 353 116,00	0,00	133 752,00	116 219 364,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 66 986 252 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga skulder*	18 570 845	21 620 508
Övriga långfristiga skulder	18 570 845	21 620 508

*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 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	12 707	33 106
Skuld sociala avgifter och skatter	15 437	11 687
Summa övriga skulder	28 144	44 793

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	464 570	219 535
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 287	2 862
Upplupna elkostnader	24 823	28 036
Upplupna värmekostnader	182 967	195 861
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	445 470	681 359
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	662 817	852 132
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 820 933	2 004 785

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Ställda säkerheter

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bengt Borgström

Kristina Westlöw

Oliver Trpkovski

Ann Johansson

Krister Gustavsson

Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors

Albin Relbe,
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jungfrun Mölndal för år 2024.

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 2024 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe- gentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jungfrun Mölndal för år 2024 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 förtlöpande 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.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Albin Relbe
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.

Folkrorelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrorelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrorelse 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.

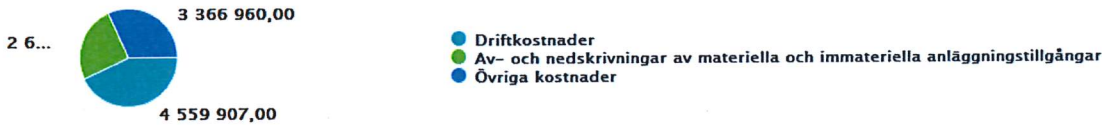
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 559 907	7 514 560
Övriga externa kostnader	1 031 207	1 337 054
Personalkostnader	208 323	201 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 669 692	2 634 132
Finansiella poster	2 127 430	1 806 564
Summa kostnader	10 596 559	13 494 210



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel grund	0	25 028
Fastighetsskötsel extra	12 446	22 581
Utemiljö grund	0	2 207
Utemiljö extra	65 827	67 870
Rabatt/återbäring från RB	-1 300	-10 600
Systematiskt brandskyddsarbete	2 120	32 602
Serviceavtal	23 799	22 993
Städ grund	312 921	174 469
Obligatoriska besiktningsskostnader	41 526	68 256
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	29 411
Bevakningskostnader	21 027	45 232
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	54 448
Snö- och halkbekämpning	115 414	275 473
Rep bostäder utg för köpta tj	108 616	174 994
Rep lokaler utg för köpta tj	1 291	55 290
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 552	58 858
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	60 736	39 425
Rep installationer utg för köpta tj	0	27 322
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	59 932	15 255
Rep install utg för köpta tj Ventilation	41 625	75 398
Rep install utg för köpta tj El	6 206	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	6 671	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	23 442	0
Rep huskropp utg för köpta tj	1 764	84 044
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	28 923	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	8 358	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 133	0
Rep markytor utg för köpta tj	12 600	23 147
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	92 218
Övriga Reparationer	0	11 322
Försäkringsskador	71 177	530 459
Vandalisering	4 652	9 264
UH bostäder utg för köpta tj	0	80 170
UH lokaler utg för köpta tj	0	359 798
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	13 894
UH installationer utg för köpta tj	0	6 130
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	579 101
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	33 869
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	125 470
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	9 118	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	177 032
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	620 915
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	6 730	0
UH Markytor utg för köpta tj	101 723	345 032
Fastighetsel	226 019	256 085
Uppvärmning	1 498 390	1 333 469
Vatten	566 683	463 616
Avfallshantering	443 701	469 389
Extra sophämtning	0	7 892
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	4 559 907	7 514 560



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	10 549 kr/kvm	10 549 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Avfallshantering	42	44
Bevakningskostnader	2	4
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	8
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	21	24
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	35	36
Fastighetsskötsel extra	1	2
Fastighetsskötsel grund	0	2
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Försäkringsskador	7	50
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	3
Obligatoriska besiktningkostnader	4	6
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	10	17
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	9
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	6
Rep huskropp utg för köpta tj	0	8
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4	7
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	3
Rep lokaler utg för köpta tj	0	5
Rep markytor utg för köpta tj	1	2
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	11	26
Statuskontroll	0	0
Städ extra	0	0
Städ grund	30	17
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3
UH bostäder utg för köpta tj	0	8

UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	432,26	712,35

RB BRF Jungfrun Möln dal

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860