

Styrelsen för
HSB Brf Jungfrun i Borås

Org.nr: 764500-2846

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Jungfrun i Borås

Org nr 764500-2846

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens säte är i Borås

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1949 på fastigheten i Jungfrun 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Fjällgatan 1 A-C och Vindelgatan 1 A-B, 3 A-C, 5 A-B, 7 A-C och 9 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | | |
|-----------|-------------|--------|---|-----|------------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 18 st | 1 | rok | 688,5 m ² |
| | | 38 st | 2 | rok | 2 123,0 m ² |
| | | 39 st | 3 | rok | 2 835,5 m ² |
| | | 9 st | 4 | rok | 814,5 m ² |
| | | 104 st | | | 6 461,5 m ² |
| Lokaler | Bostadsrätt | 1 st | | | 63 m ² |
| Lokaler | Hysesrätt | 27 st | | | 1 527,9 m ² |
| Garage | Hysesrätt | 17 st | | | |
| P-platser | Hysesrätt | 95 st | | | |
| | | 140 st | | | 1 590,9 m ² |
| Totalt | | 244 st | | | 8 052,4 m ² |

Mu



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Taktvätt på samtliga hus
- Avslutat projektet med inglasade balkonger
- Utbyte av fläktar i samband om OVK

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-01-03.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning av plåt på samtliga tak, byte låskolvar i källare, lokaler och garage samt installera 4 st laddstolpar till elbilar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 856 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov så styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 732 053 kr. Under året har föreningen amorterat 897 158 kr, vilket ger en amorteringstakt på 50 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

HSB Göta har under året delat ut en bonus till föreningen på 13 485 kr.

Väsentliga avtal

Teknisk och administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 30 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 131 medlemmar (fg. år 132). 21 st medlemmar har utträtt ut föreningen och 20 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Extrastämma

Extrastämma hölls 2019-04-09, det var andra beslutet om att ändra stadgarna.

[Handwritten mark]



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

| | |
|----------------|----------------------------|
| Bo Odqvist | ordförande |
| Daniel Odegren | vice ordförande |
| Lisa Kennevik | sekreterare |
| Lena Nilsson | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Bo Odqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Odqvist, Daniel Odengren, Lena Nilsson och Lisa Kennevik, två i förening.

Vicevärd har varit Bo Odqvist.

Revisor har varit Emil Westberg med Hanna Johansson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit Magnus Svensson, Hanna Johansson och Anders Wallmark.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 6 567 | 6 055 | 6 031 | 5 625 | 5 516 |
| Res. efter finansiella poster, tkr | -78 | 1 068 | 1 347 | 656 | -605 |
| Soliditet | 22% | 23% | 29% | 25% | 15% |
| Balansomslutning, tkr | 59 139 | 56 766 | 41 150 | 41 913 | 32 950 |
| Eget kapital, tkr | 12 795 | 12 872 | 11 805 | 10 358 | 4 914 |
| Taxeringsvärde, tkr | 79 378 | 57 226 | 57 226 | 57 226 | 45 077 |
| - varav byggnad, tkr | 55 498 | 41 780 | 41 780 | 41 780 | 33 851 |
| Underhållsfond tkr | 4 223 | 5 068 | 4 611 | 3 342 | 3 997 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 856 | 843 | 827 | 790 | 795 |
| Bankskuld kr/m ² | 5 555 | 3 377 | 3 491 | 3 532 | 3 230 |
| Belåningsgrad | 56% | 59% | 49% | 51% | 59% |
| Räntekostnader kr/m ² | 118 | 97 | 99 | 115 | 120 |



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 145 879 | 4 881 386 | 5 067 728 | 1 709 765 | 1 067 701 |
| Överföring till balans. resultat | | | | 1 067 701 | -1 067 701 |
| | | | | <u>2 777 466</u> | |
| Reservering till yttre underhåll -19 | | | 622 000 | -622 000 | |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll -19 | | | -1 466 597 | 1 466 597 | |
| Årets resultat | | | | | <u>-77 876</u> |
| Belopp vid årets slut | 145 879 | 4 881 386 | 4 223 131 | 3 622 063 | -77 876 |

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 2 777 466 |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -622 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 1 466 597 |
| Årets resultat | <u>-77 876</u> |
| Till stämmans förfogande | 3 544 187 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|------------------|
| Extra avsättning till underhållsfonden | 0 |
| Balanserat resultat | <u>3 544 187</u> |
| | 3 544 187 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 223 131 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



| Resultaträkning | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | <u>6 566 701</u> | <u>6 054 699</u> |
| Summa rörelsens intäkter | | 6 566 701 | 6 054 699 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -2 561 240 | -2 805 815 |
| Periodiskt underhåll | | -1 466 597 | -143 185 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -46 100 | -47 900 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -226 687 | -224 790 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | <u>-1 398 290</u> | <u>-989 010</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | -5 698 914 | -4 210 700 |
| Rörelseresultat | | 867 787 | 1 843 999 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 904 | 25 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-947 567</u> | <u>-776 323</u> |
| Summa finansiella poster | | -945 663 | -776 298 |
| Årets resultat | | -77 876 | 1 067 701 |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | -77 876 | 1 067 701 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -622 000 | -600 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 1 466 597 | 143 185 |
| Resultat efter fondförändring | | 766 721 | 610 886 |

M

**Balansräkning****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|--------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | Not 6 | 49 607 158 | 31 910 715 |
| Mark | | 6 288 300 | 6 288 300 |
| Markanläggningar | Not 7 | 1 009 479 | 1 071 246 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 8 | 0 | 8 687 649 |
| | | <u>56 904 937</u> | <u>47 957 910</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar 56 905 437 47 958 410

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 4 696 | 36 260 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | 24 658 | 11 173 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 50 838 | 98 588 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>186 436</u> | <u>162 438</u> |
| | | 266 628 | 308 459 |

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

| | | | |
|----------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 11 | 1 967 038 | 8 499 351 |
| | | <u>1 967 038</u> | <u>8 499 351</u> |

Summa omsättningstillgångar 2 233 666 8 807 810

Summa tillgångar

59 139 103 56 766 220

AU

**Balansräkning****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|--------------------------|------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 145 879 | 145 879 |
| Upplåtelseavgifter | 4 881 386 | 4 881 386 |
| Fond för yttre underhåll | 4 223 131 | 5 067 728 |
| | <u>9 250 396</u> | <u>10 094 993</u> |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 622 063 | 1 709 765 |
| Årets resultat | -77 876 | 1 067 701 |
| | <u>3 544 187</u> | <u>2 777 466</u> |

Summa eget kapital 12 794 583 12 872 459

Skulder*Långfristiga skulder*

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 <u>43 657 823</u> | <u>32 865 353</u> |
| | 43 657 823 | 32 865 353 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|-----------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 1 074 230 | 914 908 |
| Leverantörsskulder | 547 628 | 9 124 466 |
| Skatteskulder | 4 161 | 0 |
| Fond för inre underhåll | 169 816 | 263 049 |
| Övriga skulder | Not 13 53 215 | 74 493 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 <u>837 647</u> | <u>651 492</u> |
| | 2 686 697 | 11 028 408 |

Summa skulder 46 344 520 43 893 761

Summa eget kapital och skulder **59 139 103** **56 766 220**

14



| Noter | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|-------|------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

| | |
|---|-----|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 1,9 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.



| Noter | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|------------------|------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt | | |
| Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. | | |
| Inkomstskatt | | |
| En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 27 485 356 kr. | | |
| Eventualförpliktelser | | |
| En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. | | |
| Uppskattningar och bedömningar | | |
| Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. | | |
| Avsättningar | | |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. | | |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. | | |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter, bostäder | 5 531 508 | 5 449 752 |
| Årsavgifter, lokaler | 41 100 | 41 100 |
| Hyror | 908 100 | 538 235 |
| Övriga intäkter | 109 065 | 40 863 |
| Bruttoomsättning | 6 589 773 | 6 069 950 |
| Hysesbortfall | -23 072 | -15 251 |
| | 6 566 701 | 6 054 699 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 297 150 | 291 746 |
| Reparationer | 150 575 | 203 925 |
| El | 157 656 | 132 310 |
| Uppvärmning | 940 349 | 938 314 |
| Vatten | 307 518 | 250 074 |
| Sophämtning | 141 791 | 139 722 |
| Kabel-TV, internet | 49 015 | 48 635 |
| Fastighetsförsäkring | 86 034 | 81 589 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 182 988 | 176 623 |
| Förvaltningsarvoden | 145 492 | 139 919 |
| Övriga driftskostnader | 102 672 | 402 957 |
| | 2 561 240 | 2 805 815 |



| Noter | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Extern revisor - BoRevision | 9 100 | 10 900 |
| Medlemsavgifter | 37 000 | 37 000 |
| | 46 100 | 47 900 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 57 500 | 55 000 |
| Vicevärdsarvode | 78 346 | 76 857 |
| Revisorsarvode | 4 000 | 4 000 |
| Löner och andra ersättningar | 53 836 | 52 696 |
| Sociala kostnader | 33 005 | 36 237 |
| | 226 687 | 224 790 |
| Totalt | 226 687 | 224 790 |
| Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| <u>Avskrivningar</u> | | |
| Byggnader | 1 336 523 | 927 243 |
| Markanläggningar | 61 767 | 61 767 |
| | 1 398 290 | 989 010 |

14

**Noter****Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2093 | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1974 | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 50 457 892 | 49 101 119 |
| Årets investeringar | 19 032 966 | 1 356 773 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>69 490 858</u> | <u>50 457 892</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -18 547 177 | -17 619 934 |
| Årets avskrivningar | -1 336 523 | -927 243 |
| Utgående avskrivningar | <u>-19 883 700</u> | <u>-18 547 177</u> |
| Utgående bokfört värde | 49 607 158 | 31 910 715 |

Taxeringsvärde för Jungfrun 1

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad - bostäder | 54 000 000 | 39 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 1 498 000 | 2 780 000 |
| | <u>55 498 000</u> | <u>41 780 000</u> |
| Mark - bostäder | 21 400 000 | 13 800 000 |
| Mark - lokaler | 2 480 000 | 1 646 000 |
| | <u>23 880 000</u> | <u>15 446 000</u> |
| Taxeringsvärde totalt | 79 378 000 | 57 226 000 |

Not 7 Markanläggningar

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 235 339 | 292 363 |
| Årets investeringar | 0 | 942 976 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>1 235 339</u> | <u>1 235 339</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -164 093 | -102 326 |
| Årets avskrivningar | -61 767 | -61 767 |
| Utgående avskrivningar | <u>-225 860</u> | <u>-164 093</u> |
| Bokfört värde | 1 009 479 | 1 071 246 |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

| | | |
|----------------------------|-------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 8 687 649 | 0 |
| Årets investering | 10 345 317 | 8 687 649 |
| Omfört till byggnad | -19 032 966 | |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>0</u> | <u>8 687 649</u> |

Pågående nyanläggning avsåg inglasade balkonger, klart 2019.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|----------------------------|-----|-----|
| 1 andel i HSB Göta ek.för. | 500 | 500 |
|----------------------------|-----|-----|



2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Noter**Not 10 Övriga fordringar**

| | | | |
|---------------|--|---------------|---------------|
| Skattefordran | | 0 | 2 204 |
| Skattekonto | | 30 482 | 30 482 |
| Momsfordran | | 20 356 | 65 902 |
| | | 50 838 | 98 588 |

Not 11 Kassa och bank

| | | | |
|----------|--|------------------|------------------|
| Swedbank | | 1 967 038 | 8 499 351 |
| | | 1 967 038 | 8 499 351 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|---------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| Swedbank AB | 2857744334 | 1,71% | 2022-06-22 | 2 021 680 | 349 400 |
| Swedbank Hypotek | 2855770968 | 2,53% | 2026-11-25 | 7 481 402 | 155 000 |
| Swedbank Hypotek | 2856879883 | 1,60% | 2021-03-25 | 2 217 717 | 50 120 |
| Swedbank Hypotek | 2858115443 | 1,20% | 2020-09-11 | 4 591 254 | 157 210 |
| Swedbank Hypotek | 2858398346 | 1,18% | 2020-10-09 | 2 250 000 | 312 500 |
| Swedbank Hypotek | 2951921119 | 1,63% | 2027-09-24 | 9 475 000 | 50 000 |
| Swedbank Hypotek | 2951921168 | 1,74% | 2029-09-25 | 9 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 655.932.402-2 | 1,10% | 2024-08-30 | 7 695 000 | 0 |
| | | | | 44 732 053 | 1 074 230 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 657 823**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 360 903

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **1 074 230** **914 908**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 46 090 000 35 030 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------|---------------|
| Källskatt | | 30 085 | 28 256 |
| Arbetsgivaravgifter | | 20 020 | 20 979 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 3 110 | 25 258 |
| | | 53 215 | 74 493 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | | 176 115 | 41 122 |
| Övriga upplupna kostnader | | 174 507 | 170 294 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | 487 025 | 440 076 |
| | | 837 647 | 651 492 |



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jungfrun i Borås, 764500-2846

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31


Noter

Borås 25/2 2020


Bo Odqvist


Daniel Odegren

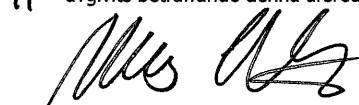

Lisa Kennevik


Lena Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 11 avgivits beträffande denna årsredovisning


Emil Westberg

Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jungfrun, org.nr. 764500-2846.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jungfrun för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jungfrun för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Borås den 25/2 2020



Magnus Emilsson
200311

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Emil Westberg

Av föreningen vald revisor