



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Jungmannen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jungmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-02 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Björn Erling Abelsson	Ledamot
Bertil Arne Stephen Häggbom	Ledamot
Lars Björn Gunnar Nylander	Ledamot
Sven Christian Vestlin	Ledamot
Ida Maria Elisabet Vestman	Ledamot

Lars Olof Axelsson	Suppleant
Alf Thomas Sedin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

##### Valberedning

Filip Fredén	Sammanställande
Erik Sidebo	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
JUNGMANNEN 2	1949	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus.

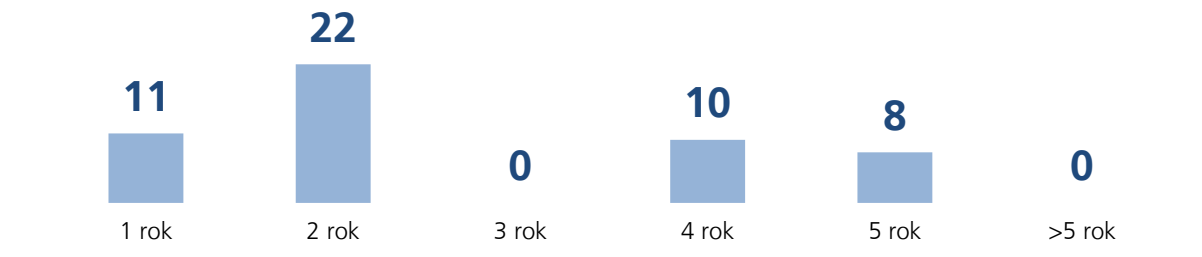
Värdeåret är 1951.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 883 m<sup>2</sup>, varav 3 571 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 312 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	54 m <sup>2</sup>	Tills vidare

### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2017	
Byte allmän el	2017 - 2018	
Nya dörrstängare	2015	Ytter- och källardörrar
Inpasseringssystem	2015	
Renovering balkonger	2014	Inkl högre räcken
Yttre trappa	2013	Byggt om trappan mellan husen
Kallvattenledning	2012	Dragit ny kallvattenledning mellan husblocken
Besiktning av stammar	2012	Inkl spolning
Bauer WaterJet	2012	Renar värmesystem via jonisering
Byte av torktumlare	2011	
Besiktning av VA anl	2011	
Fönsterbyte	2010	Extra ljudisolerande fönster mot gatan
Mangelrummet	2009	Ommålning, nya bänkar
Ny el-& digital utrustning i pannrum	2007	För effektivare distribution i fjärrvärmesystemet
Byte lägenhetsdörrar	2007	Secor säkerhetsdörrar + postboxar i entréerna.
Rörelse-& ljusstyrd belysning	2006	Trapphus, källare, cykelrum
Målning	2006	Bättring i trapphus, cykelrum, skyddsrum, garage.
Sotning	2006	Rensning av kanaler, monterat skydds nät för skorstenar
Byte garagedörrar	2005	17 garage, ommålning pågå
Klinkergolv	2005	Källargångar + tvättstuga
Ventilation, besiktning	2004	Nov; åtgärder våren 2005
Radonmätning	2004	Nov/dec/jan 05
Teleport/kodlås anläggning	2003	
Förbättrade bilplatsutrymmen	2003	
Renovering av balkonger	1994	Även 1989
Omläggning av tak	1992	
Byte entrédörrar	1992	
Ljudisolering fönster	1984	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
relining av vissa stammar	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	CASTOR AB
Kabel-TV	Com Hem

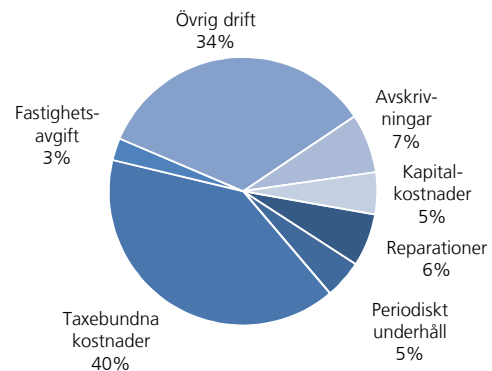
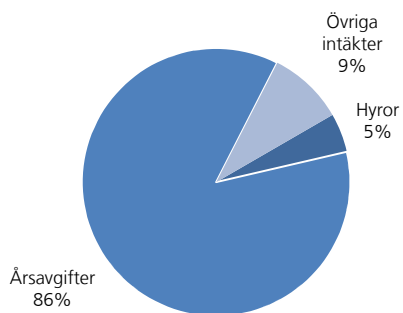
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>998 791</b>	<b>696 692</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 699 375	2 520 093
Finansiella intäkter	3 274	3 936
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 164
Ökning av långfristiga skulder	0	508 936
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 107
	<b>2 702 649</b>	<b>3 105 235</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 295 702	2 669 591
Finansiella kostnader	131 408	133 546
Ökning av kortfristiga fordringar	134 067	0
Minskning av långfristiga skulder	102 216	0
Minskning av kortfristiga skulder	63 136	0
	<b>2 726 528</b>	<b>2 803 137</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>974 912</b>	<b>998 791</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-23 879</b>	<b>302 098</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elinstallationen som startade under 2017 avslutades under vårvintern. Vi passade också på att rensa ut kvarglömda cyklar mm ur våra cykelförråd, de överblivna cyklarna skänktes till återvinning. Föreningen har införskaffat ett stort parasoll och fixat till möblerna vid grillplatsen. Vidare så träden och buskarna på baksidan trimmats och rensats. Delar av det tidigare boklagret i källaren på 24:an byggdes om till övernattningslägenhet. Delen som blev över är anmäld för uthyrning, tyvärr har ingen hittills velat hyra lokalen. Hur man hyr övernattningslägenheten finns beskrivet i trapphusen, namntavlan. Då många av oss inte följde våra parkeringsregler har vi infört parkeringsövervakning av Qpark vilket medfört att parkeringsöverträdelserna i princip har upphört. I samband med detta infördes p-avgift för besökare. Syfte med detta är att alla som parkerar hos Jungmannen betalar för parkering

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	651	638	608	608
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	82	124	155	155
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 413	2 442	2 299	2 326
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	40	38	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	171	166	162	161
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	44	43	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	34	37	52
Soliditet (%)	0	0	1	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	91	-463	106	83
Nettoomsättning (tkr)	2 563	2 519	2 415	2 432

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 571 m<sup>2</sup> bostäder och 312 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	91 624	0	0	91 624
Upplåtelseavgifter	1 921 376	0	0	1 921 376
Fond för yttre underhåll	150 571	75 285	-81 451	156 737
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 163 571</b>	<b>75 285</b>	<b>-81 451</b>	<b>2 169 737</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 525 663	-75 285	-382 233	-2 068 145
Årets resultat	90 964	90 964	463 684	-463 684
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 434 699</b>	<b>15 679</b>	<b>81 451</b>	<b>-2 531 829</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-271 129</b>	<b>90 964</b>	<b>0</b>	<b>-362 092</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	90 964
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 450 379
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-75 285</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 434 700</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-2 434 700</b></u>
----------------------------------	--------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 563 362	2 519 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 013	794
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 699 375</b>	<b>2 520 093</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 009 013	-2 386 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 172	-138 531
Personalkostnader	Not 6	-152 517	-144 042
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 576	-184 576
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 480 277</b>	<b>-2 853 383</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>219 098</b>	<b>-333 290</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 274	3 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 408	-133 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 134</b>	<b>-129 610</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>90 964</b>	<b>-462 900</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-784
		<b>0</b>	<b>-784</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>90 964</b>	<b>-463 684</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	7 553 952	7 735 928
Maskiner	Not 9	5 849	8 448
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 559 800</b>	<b>7 744 376</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 563 300</b>	<b>7 747 876</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		67 765	5 802
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 003 086	1 029 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 415	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 143 266</b>	<b>1 035 460</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 13		
Kortfristiga placeringar		25 872	25 872
		<b>25 872</b>	<b>25 872</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		16 604	14 222
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 604</b>	<b>14 222</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 185 742</b>	<b>1 075 553</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 749 042</b>	<b>8 823 429</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 013 000	2 013 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	150 571	156 737
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 163 571</b>	<b>2 169 737</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 525 663	-2 068 145
Årets resultat		90 964	-463 684
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 434 699</b>	<b>-2 531 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-271 129</b>	<b>-362 092</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 286 828	8 617 280
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 286 828</b>	<b>8 617 280</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 330 452	102 216
Leverantörsskulder		143 451	223 835
Övriga skulder		17 228	16 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	242 211	225 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 733 342</b>	<b>568 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 749 042</b>	<b>8 823 429</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Skyddsrum	50 år	50 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Garage/parkering	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Fönster	50 år	50 år
Porttelefon	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Balkonger/Terasser	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter	2 326 242	2 278 248
	Hyror lokaler	25 459	38 825
	Hyror parkering	36 590	31 435
	Hyror garage	64 724	63 446
	Elintäkter	101 637	101 427
	Avgift andrahandsuthyrning	8 658	5 909
	Öresutjämning	52	10
		<b>2 563 362</b>	<b>2 519 299</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fakturerade kostnader	90 100	0
	Försäkringsersättning	43 300	0
	Övriga intäkter	2 613	794
		<b>136 013</b>	<b>794</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	138 501	173 282
	Fastighetsskötsel beställning	22 069	20 688
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 819	0
	Snöröjning/sandning	218 182	40 494
	Gemensamma utrymmen	11 773	0
	Gård	3 048	0
	Serviceavtal	18 613	18 613
	Förbrukningsmateriel	6 349	415
		<b>429 354</b>	<b>253 492</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	20 861	3 092
	Entré/trapphus	711	0
	Lås	8 581	6 421
	VVS	44 166	21 677
	Elinstallationer	20 180	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	475	0
	Mark/gård/utemiljö	5 797	0
	Garage/parkering	0	934
	Vattenskada	66 700	0
		<b>167 471</b>	<b>32 124</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	11 496	0
	VVS	109 500	0
	Elinstallationer	0	862 500
		<b>120 996</b>	<b>862 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	177 953	155 765
	Värme	664 213	645 888
	Vatten	170 143	169 279
	Sophämtning/renhållning	29 097	27 529
	Grovsopor	1 953	0
		<b>1 043 359</b>	<b>998 461</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	96 883	91 201
	Självrisk	8 960	8 800
	Kabel-TV	72 853	71 641
		<b>178 696</b>	<b>171 642</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>69 137</b>	<b>68 015</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 009 013</b>	<b>2 386 234</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	8 859	4 450
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 550
	Hysesförluster	2 562	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 900	4 900
	Föreningskostnader	11 876	23 385
	Styrelseomkostnader	2 980	3 700
	Fritids- och trivselkostnader	0	10 440
	Studieverksamhet	1 188	0
	Förvaltningsarvode	72 369	58 745
	Administration	3 173	12 381
	Konsultarvode	17 750	12 250
	Tidningar facklitteratur	550	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 840	5 730
		<b>134 172</b>	<b>138 531</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	39 393	39 804
	Löner	74 690	66 957
	Sociala kostnader	38 434	37 281
		<b>152 517</b>	<b>144 042</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	18 137	18 137
	Förbättringar	163 839	163 839
	Maskiner	2 599	2 599
		<b>184 576</b>	<b>184 576</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 277 993	12 277 993
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 277 993</b>	<b>12 277 993</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 542 065	-4 360 088
	Årets avskrivningar enligt plan	-181 976	-181 976
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 724 041</b>	<b>-4 542 065</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 553 952</b>	<b>7 735 928</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 716	73 716
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 095 000	18 095 000
	Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
		<b>25 095 000</b>	<b>25 095 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 000 000	25 000 000
	Lokaler	95 000	95 000
		<b>25 095 000</b>	<b>25 095 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 997	12 997
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 997</b>	<b>12 997</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 549	-1 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 599	-2 599
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 148</b>	<b>-4 549</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 849</b>	<b>8 448</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto	41 227	41 227	
	Skattefordran	3 536	3 847	
	Klientmedel hos SBC	958 308	984 569	
	Inkasso	15	15	
		<b>1 003 086</b>	<b>1 029 658</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Ersättning för vattenskada	66 700	0	
	Serviceavtal	5 715	0	
		<b>72 415</b>	<b>0</b>	
<b>Not 13</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2018-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
		<b>Nominellt värde</b>		
	LF Totalfonden	32	1 630	1 418
	Västernorrland			
	SBC Sv BostadsrättsCentrum	3 240	69 336	24 454
			<b>70 966</b>	<b>25 872</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	156 737	273 216	
	Reservering enligt stadgar	75 285	75 285	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 451	-191 764	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>150 571</b>	<b>156 737</b>	

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,450 %	1 368 750	1 383 750	2020-01-30
Handelsbanken	1,640 %	501 922	513 266	2023-03-01
Handelsbanken	1,250 %	452 500	462 500	2020-01-30
Handelsbanken	2,910 %	1 083 916	1 095 268	2019-04-30
Handelsbanken	1,250 %	761 204	769 156	2019-03-05
Handelsbanken	1,200 %	1 345 607	1 359 587	2019-03-04
Handelsbanken	1,300 %	529 038	535 018	2019-06-01
Handelsbanken	1,200 %	917 518	927 026	2019-01-03
Handelsbanken	1,200 %	1 062 825	1 073 925	2019-01-03
Handelsbanken	1,200 %	594 000	600 000	2019-02-21
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 617 280</b>	<b>8 719 496</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 330 452	-102 216	
		<b>2 286 828</b>	<b>8 617 280</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 106 200 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	8 838 000	8 838 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Löner	5 360	0
Sociala avgifter	1 684	681
Ränta	17 960	18 929
Avgifter och hyror	217 207	204 072
Löner	0	2 168
	<b>242 211</b>	<b>225 850</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För detta år planeras att genomföra relining av delar av stammarna



---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 22 / 4 2019



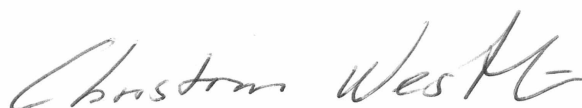
Björn Erling Abellsson  
*Ledamot*



Bertil Arne Stephen Häggbom  
*Ledamot*



Lars Björn Gunnar Nylander  
*Ledamot*

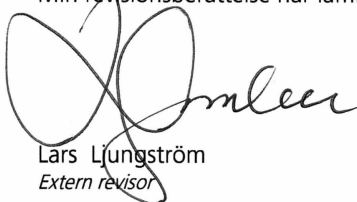


Sven Christian Vestlin  
*Ledamot*



Ida Maria Elisabet Vestman  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2019



Lars Ljungström  
*Extern revisor*

---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Jungmannen,  
org.nr 789200-0758

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Jungmannen för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Jungmannen:s  
finansiella ställning per 2018-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen*

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

#### Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets  
resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2019-04-22



Lars Ljungström

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 442 300	2 326 242	2 325 000
Hyror lokaler	26 250	25 459	25 500
Hyror parkering	34 650	36 590	34 000
Hyror garage	66 150	64 724	62 000
Elintäkter	109 000	101 637	107 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 658	2 000
Öresutjämning	0	52	0
Fakturerade kostnader	0	90 100	0
Försäkringsersättning	0	43 300	0
Övriga intäkter	0	2 613	0
	<b>2 678 350</b>	<b>2 699 375</b>	<b>2 555 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-181 000	-138 501	-143 000
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-22 069	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-10 819	0
Snöröjning/sandning	-125 000	-218 182	-60 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-11 773	-1 000
Gård	-1 000	-3 048	-500
Serviceavtal	-20 000	-18 613	-20 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-6 349	-3 000
	<b>-376 000</b>	<b>-429 354</b>	<b>-277 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-110 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-20 861	0
Entré/trapphus	0	-711	0
Lås	0	-8 581	0
VVS	0	-44 166	0
Elinstallationer	0	-20 180	-125 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-475	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 797	0
Vattenskada	0	-66 700	0
	<b>-110 000</b>	<b>-167 471</b>	<b>-225 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-400 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-11 496	0
VVS	0	-109 500	0
	<b>-400 000</b>	<b>-120 996</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-163 000	-177 953	-160 000
Värme	-673 000	-664 213	-650 000
Vatten	-170 000	-170 143	-172 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-29 097	-30 000
Grovsopor	0	-1 953	0
	<b>-1 035 000</b>	<b>-1 043 359</b>	<b>-1 012 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-95 000	-96 883	-86 000
Självrisk	0	-8 960	0
Kabel-TV	-75 000	-72 853	-73 000
	<b>-170 000</b>	<b>-178 696</b>	<b>-159 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 000	-69 137	-70 000
	<b>-70 000</b>	<b>-69 137</b>	<b>-70 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-8 859	-4 500
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Hysesförluster	0	-2 562	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-4 900	-5 000
Föreningskostnader	-24 000	-11 876	-24 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-2 980	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-11 000	0	-1 000
Studieverksamhet	0	-1 188	0
Förvaltningsarvode	-62 000	-72 369	-69 200
Administration	-7 000	-3 173	-4 000
Konsultarvode	0	-17 750	0
Tidningar facklitteratur	0	-550	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 840	-5 800
	<b>-125 000</b>	<b>-134 172</b>	<b>-117 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	-3 193	0
Lön - fastighetsskötsel	-50 000	0	-66 000
Lön - lokavård	-22 000	-71 497	-5 000
Styrelsearvode	-47 000	-39 393	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-37 000	-34 145	-37 000
Löneskatt	0	-719	0
FORA	-6 000	-3 570	-5 000
	<b>-162 000</b>	<b>-152 517</b>	<b>-159 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-19 000	-18 137	-18 100
Förbättringar	-164 000	-163 839	-176 900
Maskiner	-3 000	-2 599	-2 500
	<b>-186 000</b>	<b>-184 576</b>	<b>-197 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 634 000</b>	<b>-2 480 277</b>	<b>-2 217 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>44 350</b>	<b>219 098</b>	<b>338 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Utdelning aktier/obligationer	0	3 240	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Låneräntor	-156 000	-130 379	-156 000
Ränta checkräkning	-1 000	-1 000	-1 000
Övriga räntekostnader	0	-29	0
	<b>-157 000</b>	<b>-128 134</b>	<b>-157 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-112 650</b>	<b>90 964</b>	<b>181 000</b>