
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen BRF Jupiter
Org nr: 769613-9059



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	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Jupiter får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 016 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 004 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårda 71:3 i Göteborgs kommun med därpå uppfört ett flerbostadshus i åtta våningar jämte källarplan innehållande två trapphus med 46 bostadslägenheter. Fastigheten är uppförd 2008 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 134 971 000 kr. Fastighetens adress är Vestagatan 9 och 11 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	14	14	14	2	46

Dessutom tillkommer:

Garage

31

Total tomtarea 1 723 m²

Total bostadsarea 3 767 m²

Årets taxeringsvärde 111 000 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 111 000 000 kr kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice

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 är delägare i Venus Norra Samfällighetsförening tillsammans med övriga sex bostadsrättsföreningar i kvarteret (brf Mars, brf Venus, brf Spårvagnen, brf Saturnus och brf Trådbussen). Totalt finns 330 bostadslägenheter inom kvarteret.

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 105 396 och planerat underhåll för 102 220. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer	57 500 kr
Huskropp utvändigt	44 720 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Owe Salomonsson	Ordförande	2020
Bodil Åkesson	Sekreterare	2019
Birgitta Davidsson	Vice ordförande	2019
Johanna Jörgensen	Ledamot	2020
Pierre Hult	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Karlsson	Suppleant	2020
Linnéa Ljungborg	Suppleant	2019
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Margareta Nilsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

	Utsedd av
Herbert Hertz	Stämman
Bengt Wennerbäck	Stämman

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 78 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 636 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 771	2 774	2 774	2 773	2 768
Resultat efter finansiella poster	-11	-24	-161	-244	-429
Årets resultat	-11	-24	-161	-244	-429
Resultat exklusive avskrivningar	1 003	992	855	772	587
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	803	792	655	615	431
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	53	53	53	42	42
Balansomslutning	131 419	131 668	132 803	134 322	135 376
Soliditet %	79	79	79	78	77
Likviditet %	257	135	176	130	246
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	636	636	636	636	636
Driftkostnader, kr/m ²	277	242	212	226	197
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	250	238	203	213	194
Ränta, kr/m ²	74	114	149	175	243
Underhållsfond, kr/m ²	384	358	308	264	236
Lån, kr/m ²	7 098	7 153	7 473	7 806	7 980

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 980 000	1 347 096	-1 060 662	-23 686
Disposition enl. årsstämmobeslut			-23 686	23 686
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-102 220	102 220	
Årets resultat				-11 848
Vid årets slut	103 980 000	1 444 876	-1 182 128	-11 848

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 084 348
Årets resultat	-11 848
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 220
Summa	-1 193 976

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 193 976

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 771 613	2 774 029
Övriga rörelseintäkter		31 194	17 202
Summa rörelseintäkter		2 802 807	2 791 231
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 042 089	-912 421
Övriga externa kostnader	Not 4	-394 612	-364 132
Personalkostnader	Not 5	-86 897	-93 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 015 804	-1 015 888
Summa rörelsekostnader		-2 539 402	-2 385 947
Rörelseresultat		263 404	405 284
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 208	2 116
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 531	-431 086
Summa finansiella poster		-275 252	-428 970
Resultat efter finansiella poster		-11 848	-23 686
Årets resultat		-11 848	-23 686

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	129 677 409	130 691 813
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	23 800	25 200
Summa materiella anläggningstillgångar		129 701 209	130 717 013
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		23 000	23 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 000	23 000
Summa anläggningstillgångar		129 724 209	130 740 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		69	60
Övriga fordringar		7 932	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	97 642	120 136
Summa kortfristiga fordringar		105 643	120 408
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 589 475	807 591
Summa kassa och bank		1 589 475	807 591
Summa omsättningstillgångar		1 695 118	927 999
Summa tillgångar		131 419 327	131 668 012

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 980 000	103 980 000
Fond för yttre underhåll		1 444 876	1 347 096
Summa bundet eget kapital		105 424 876	105 327 096
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 182 128	-1 060 662
Årets resultat		-11 848	-23 686
Summa fritt eget kapital		-1 193 976	-1 084 348
Summa eget kapital		104 230 900	104 242 748
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	26 529 900	26 736 500
Summa långfristiga skulder		26 529 900	26 736 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	207 000	207 000
Leverantörsskulder		67 717	99 139
Skatteskulder		1 953	1 447
Övriga skulder		0	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	381 857	380 278
Summa kortfristiga skulder		658 527	688 764
Summa eget kapital och skulder		131 419 327	131 668 012



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Installationer	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 394 348	2 394 333
Hyror, garage	379 265	379 696
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 000	0
Summa nettoomsättning	2 771 613	2 774 029

Not 3 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-102 220	-15 000
Reparationer	-105 396	-121 012
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 751	-30 245
Samfällighetsavgifter	-136 432	-136 430
Försäkringspremier	-41 379	-39 967
Kabel- och digital-TV	-58 540	-58 702
Återbäring från Riksbyggen	4 000	4 800
Obligatoriska besiktningar	-3 434	0
Bevakningskostnader	-1 150	-1 093
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 183	-2 213
Förbrukningsinventarier	-16 077	-4 298
Vatten	-80 388	-83 833
Fastighetsel	-111 720	-92 147
Uppvärmning	-260 846	-243 548
Sophantering och återvinning	-78 430	-83 244
Förvaltningsarvode drift	-6 143	-5 488
Summa driftkostnader	-1 042 089	-912 421

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-310 014	-306 232
IT-kostnader	-20 999	-6 896
Styrelsearvode	-9 790	-6 235
Arvode, yrkesrevisorer	-13 875	-18 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 254	-6 730
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 780	-7 168
Kontorsmateriel	-4 760	-3 618
Medlems- och föreningsavgifter	-2 760	-2 980
Köpta tjänster	0	-2 975
Bankkostnader	-1 906	-1 523
Övriga externa kostnader	-1 800	-900
Summa övriga externa kostnader	-394 612	-364 132

Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-55 466	-58 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 348	-16 150
Sociala kostnader	-17 083	-19 357
Summa personalkostnader	-86 897	-93 507

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 005 011	-1 005 095
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 393	-9 393
Avskrivning Installationer	-1 400	-1 400
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 015 804	-1 015 888

Not 7 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	117 000 000	117 000 000
Standardförbättringar	187 865	187 865
Mark	17 971 000	17 971 000
	135 158 865	135 158 865
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 158 865	135 158 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 429 480	-3 424 385
Standardförbättringar	-37 572	-28 179
	- 4 467 052	- 3 452 564
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 005 010	-1 005 095
Standardförbättringar	-9 393	-9 393
	- 1 014 403	- 1 014 488
	- 5 481 455	- 4 467 052
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 677 410	130 691 813
Varav		
Byggnader	111 565 510	112 570 520
Mark	17 971 000	17 971 000
Standardförbättringar	140 900	150 293
Taxeringsvärden		
Bostäder	111 000 000	111 000 000
Totalt taxeringsvärde	111 000 000	111 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 000 000</i>	<i>67 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installationer	35 000	35 000
	35 000	35 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 000	35 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-9 800	-8 400
	- 9 800	- 8 400
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 400	-1 400
	- 1 400	- 1 400
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-11 200	-9 800
	- 11 200	- 9 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 200	- 9 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 800	25 200
Varav		
Installationer	23 800	25 200

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 900	41 390
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 634	14 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 108	64 108
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 642	120 136

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	26 736 900	26 943 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-207 000	-207 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 529 900	26 736 500

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2017-12-30	8 400 000,00	-8 400 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,85%	2019-10-16	9 730 000,00	0,00	0,00	9 730 000,00
NORDEA	1,15%	2020-02-12	8 813 500,00	0,00	206 600,00	8 606 900,00
NORDEA	1,13%	2020-11-11	0,00	8 400 000,00	0,00	8 400 000,00
Summa			26 943 500,00	0,00	206 600,00	26 736 900,00

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 000	0
Upplupna räntekostnader	40 000	24 000
Upplupna elkostnader	16 000	6 898
Upplupna vattenavgifter	18 500	20 850
Upplupna värmekostnader	58 000	34 205
Upplupna kostnader för renhållning	12 000	11 192
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	41 000	43 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 341	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	168 016	225 133
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 857	380 278

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	30 991 000	30 991 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-03-18
Ort och datum

Jan-Owe Salomonsson
Jan-Owe Salomonsson

Bodil Åkesson
Bodil Åkesson

Birgitta Davidsson
Birgitta Davidsson

Johanna Jörgensen
Johanna Jörgensen

Pierre Hult
Pierre Hult

[Signature]

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-02
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Maragreta Nilsson
Maragreta Nilsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jupiter, org.nr 769613-9059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jupiter för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jupiter för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

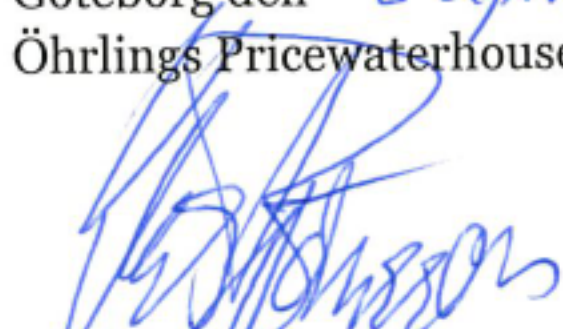
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den 2 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Margareta Nilsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald 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 förutbetald 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

RB BRF Jupiter

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Jupiter i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

 allabrf.se



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860