

# Årsredovisning

2015-07-01 - 2016-06-30

BRF Jungfrun 24



let AK go som  
M WAF

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

### Kontaktinformation

Postadress: c/o Fischer, Kommendörsgatan 26, 114 48 STOCKHOLM

Mail: [brfjungfrun24@hotmail.se](mailto:brfjungfrun24@hotmail.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: [backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

Handwritten notes in blue ink:

AKK  
gu  
SMA  
AKK  
↓  
\$

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt

Föreningens fastighet är lokaliserad i ett mycket attraktivt område på Östermalm. Både T-banan och flera busslinjer ligger inom några minuters gångavstånd. Fastigheten har ett eget garage med omkring 50 platser och ligger mitt emellan Östermalmstorg/Stureplan och Karlaplan/Fältöversten. Tack vare det centrala läget är det gångavstånd både till ett brett nöjes- och kulturliv, restauranger, affärer, dag- och fritidshem, skolor samt till grönområden med lugna promenadstråk.

## Föreningens verksamhet

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

Brf Jungfrun 24 har stora lokalytor vilket ger betydande hyresintäkter men som gör att föreningen för närvarande klassas som en så kallad oäkta bostadsrättsförening. För att så snabbt som möjligt bli en äkta bostadsrättsförening beslutade föreningen hösten 2015 att minska andelen lokalhyresintäkter. Skälet är ändrade skatteregler som missgynnar oäkta föreningar framöver.

Planering pågår att bygga om lokalerna på plan 1 till 11 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Bygglov för detta erhöles sommaren 2016, byggstart planeras i början av 2017. Lägenheterna beräknas färdigställas under hösten 2017 - våren 2018. Föreningen räknar med att från och med beskattningsåret 2017 uppfylla kraven som äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har även lämnat in en ansökan om planbesked för ändring av detaljplanen. Detta som ett första steg för en senare exploatering av vindarna i fastigheten och eventuell påbyggnad av vinden på Jungfrugatan 19.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-02-19 fastigheten Jungfrun 24 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett i vinkel byggt flerbostadshus med adresserna Kommendörsgatan 26 och Jungfrugatan 19. Fastigheten byggdes 1966 och inrymmer 33

lägenheter (varav två lägenheter på Jg19 är sammanslagna till en lägenhet) samt fem kommersiella lokaler som samtliga är uthyrda. 29 (28) lägenheter upplåts med bostadsrätt och fyra lägenheter med hyresrätt, dessa utgör ca 11 % av den totala lägenhetsytan. Marken ägs av föreningen.

Fastigheten inrymmer 50 garageplatser för bil och 4 platser för MC.

Föreningen tillämpar linjär avskrivning av föreningens byggnad.

## Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 933 kvm, varav 2 851 kvm utgör lägenhetsyta (48%), 2 062 kvm lokalyta (35%) och 1 020 kvm garage (17%). Föreningen hyr ut garageplatser såväl till boende som till externa hyresgäster.

Väsentliga lokalavtal i föreningen finns med  
\* Annorlunda Catering (kök och kontor, avtal till 2018-09-30)

\* Källs Färg & Marin (avtal till 2018-09-30)

\* Advokaterna i Sthlm (avtal avslutat i förtid 2016-08-31)

\* Förskolan Östangården (avtal till 2016-09-30 uppsagt i september 2015, uppskov med avflyttning beviljad till 2017-07-31)

Samtliga lokalhyresgäster har hyrt lokalerna under längre tid. Intäkter från lokalhyror utgör ca 57 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök (1 HR)

10 st 2 rum och kök (1 HR)

3 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök (2 HR)

3 st 5 rum och kök

3 st 6 rum och kök

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.



### Fastighetens tekniska status

Fastigheten bedöms generellt vara i gott skick. Föreningen följer en detaljerad underhållsplan som togs fram 2014. Därtill finns en teknisk statusbesiktning med plan för underhåll som upprättades 2008 och sträcker sig ca 10 år. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
* Byte till bullerdämpande energifönster påbörjad	2016
* Renovering tvättstugan	2015
* Trapphusrenovering inkl. installation av säkerhetsdörrar, elektroniskt passersystem, lågenergibelysning och digitalt informations- och bokningssystem.	
* Stamrenovering (relining) samt renovering av ca 30 badrum med nya tätskikt	2012
* Utbyte radiatorventiler och termostat, intrimning av värmesystem	2011
* Energideklaration	2010

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 3 mkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan. Se även underhållsplanen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Hissar	2017	1 000-2 000
Balkonger	2018	1 000

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Energibevakning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighets-skötsel.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-18.

### Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna/SBC.

### Medlemmar och hyresgäster

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	48

Under året har tre överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 4 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-12-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Fischer	Ordförande
Arne Holmgren	Sekreterare
Giorgio Vellani	Kassör
Stig Andersson	ledamot
Mathias Hedström	ledamot
Mats-Ola Persson	ledamot
Maria Spetz	ledamot

### Revisor

BoRevision AB med Joakim Mattson som huvudansvarig. Kerstin Isaksson utsedd till intern revisor.

### Valberedning

Camilla Speer, sammankallande  
Kerstin Isaksson

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har under året ägnat avsevärd tid åt att kartlägga och analysera behovet av framtida underhålls- och renoveringsåtgärder samt andra åtgärder som kan öka fastighetens värde och attraktivitet. En detaljerad förstudie togs fram under våren 2015 för att identifiera möjliga åtgärder till fastighetsutveckling och en eventuell omvandling till en äkta förening. Styrelsen kallade i augusti 2015 till en extra föreningsstämma för att presentera resultatet av förstudien och förslag till åtgärder för att bli en äkta förening. Den extra föreningsstämman röstade enstämmigt för att följa styrelsens förslag.

Under året installerades bullerdämpande energifönster samt nya räcken i samtliga lägenheter samt lokalerna på plan 1. Projektet avslutades i stort sett enligt plan i början av 2016.

I början av 2016 började planeringen för ombyggnaden av lokalerna på plan 1 till bostadsrätter enligt en tidigare presenterad förstudie. Bygglov erhöles den 2016-07-12. I samarbete med Vera Arkitekter och Lagerlings fastighetsmäklare kommer under hösten 2016 detaljerade planer, inklusive systemhandlingar, att tas fram.

### Framtida utveckling

Under vintern/våren 2017 påbörjas ombyggnaden av lokalerna på plan 1 till 11 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Lägenheterna beräknas färdigställas under hösten 2017 - våren 2018.

I samarbete med Vera Arkitekter lämnades i maj 2016 även in en ansökan om planbesked för ändring av detaljplanen. Detta är första steget i förberedelserna för en senare exploatering av vindarna i fastigheten och eventuell påbyggnad av vinden på Jungfrugatan 19.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi baserad på ett positivt kassaflöde med intäkter från framför allt uthyrningen av lokaler och garageplatser. Planen för de närmaste åren är att använda delar av föreningens kassa som en "renoveringsfond" för åtgärder som bidrar till att öka fastighetens energieffektivitet, komfort och attraktivitet för boende och på bostadsmarknaden. Föreningen avser sedan

att öka takten på amorteringar av banklånen. Framför allt beräknas försäljningen av 11 bostadsrättslägenheter (bostadsyta ca 550 kvm) och senare exploateringen av vindarna möjliggöra en betydande amortering av föreningens lån.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015/16 är -6 241 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014/16 på -419 Kkr. Årets ökade minusresultat beror framförallt på bytet till bullerdämpande energifönster i fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar med 948 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -5 293 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet, exkl investeringar, genererat ett likviditetsöverskott på -5 293 Kkr.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015/16 minskat och det har ett samband med en lägre räntenivå i samhället i stort.

Föreningen har idag mycket stora tillgångar i form av lokalytor vars värde vida överstiger föreningens skulder.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning, Kkr	6 912	7 083	7 058	6 829	6 717
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-6 241	-739	-419	-422	-359
Resultat exklusive avskrivningar, Kkr	-5 293	205	517	466	460
Soliditet, %	44,0	42,9	43,1	43,1	43,4
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	505	505	505	505
Lån per kvm totalyta, kr	16 091	16 091	16 032	16 032	16 032
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 030	31 053	31 053	31 053	31 055
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,83	3,45	3,95	3,99	4,05
Fastighetens belåningsgrad, % *	60,2	59,8	59,5	59,3	59,3

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Ansamlad förlust	-2 796 210
Årets resultat	-6 241 411
	<hr/>
	-9 037 621
Styrelsen föreslår att	
Till fond för yttre underhåll omförs	619 000
lanspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll	-1 453 531
I ny räkning överföres	-8 203 090
	<hr/>
	-9 037 621

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Jef MP", "Ah", and "gv".*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	6 912 201	7 083 213
		<u>6 912 201</u>	<u>7 083 213</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-8 598 728	-3 198 235
Övriga externa kostnader	3	-745 695	-289 324
Personalkostnader	4	-170 099	-175 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-948 144	-943 906
		<u>-10 462 666</u>	<u>-4 606 516</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-3 550 465	2 476 697
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 402	66 141
Räntekostnader		-2 693 348	-3 281 887
		<u>-2 690 946</u>	<u>-3 215 746</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återföring från periodiseringsfond		0	108 300
		<u>0</u>	<u>108 300</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 241 411</b>	<b>-630 749</b>

SEA WIP SIA  
AKK  
QU

AD

## BALANSRÄKNING

		2016-06-30	2015-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	158 029 659	158 973 565
Inventarier och installationer	6	81 702	0
		<u>158 111 361</u>	<u>158 973 565</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		158 111 361	158 973 565
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		34 651	7 187
Övriga fordringar		192 645	2 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 270	59 248
		<u>287 566</u>	<u>68 732</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	10 475 000	10 475 000
		<u>10 475 000</u>	<u>10 475 000</u>
<b>Kassa och bank</b>		4 709 912	921 614
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 472 478	11 465 346
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 583 839</b>	<b>170 438 911</b>

ser ut som  
AN  
kv



## BALANSRÄKNING

	2016-06-30	2015-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	9	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	84 501 206	75 101 206
Fond för yttre underhåll	834 531	870 894
	<u>85 335 737</u>	<u>75 972 100</u>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-2 796 210	-2 201 824
Årets resultat	-6 241 411	-630 749
	<u>-9 037 621</u>	<u>-2 832 573</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>76 298 116</u>	<u>73 139 527</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	95 120 315	95 120 315
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>95 120 315</u>	<u>95 120 315</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	69 892	249 486
Aktuell skatteskuld	1 042 863	477 019
Övriga skulder	13 245	19 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 039 408	1 433 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>2 165 408</u>	<u>2 179 069</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>173 583 839</b>	<b>170 438 911</b>

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	95 904 351	95 904 351
	<u>95 904 351</u>	<u>95 904 351</u>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,0 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %
Inventarier och installationer	10,0 %

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Finansiella instrument*

Föreningen är en sk oäkta bostadsrättsförening vilket innebär att beskattning för föreningen sker enligt gängs regler för fastighetsbolag.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kr per lägenhet.

För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till underhållsfonden.

Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015/2016	2014/2015
	Årsavgifter	1 274 046	1 200 361
	Hyra, bostäder	364 597	493 451
	Hyra, lokaler	3 983 443	3 991 767
	Hyra, garage	1 196 560	1 232 620
	Övriga intäkter	93 555	165 014
		<hr/> 6 912 201	<hr/> 7 083 213

Not 2	Driftskostnader	2015/2016	2014/2015
	Fastighetsskötsel, inkl städning	191 088	144 073
	Reparationer/underhåll	103 871	311 177
	Fastighetsel	94 966	99 064
	Fjärrvärme	688 783	690 781
	Vatten	114 759	104 976
	Sophantering	116 231	99 139
	Bredband	105 770	80 323
	Snöröjning/sandning	5 844	15 485
	Planerat underhåll, bullerdämpande energifönster	6 483 581	1 036 363
	Självrisk	0	44 400
	Försäkringspremier	56 614	52 892
	Fastighetsavgift/-skatt	565 844	477 019
	Övriga driftskostnader	71 377	42 543
		<hr/> 8 598 728	<hr/> 3 198 235

Not 3	Övriga externa kostnader	2015/2016	2014/2015
	Ekonomisk förvaltning	79 589	64 304
	Föreningsavgifter	9 702	16 867
	Befarad hyresförlust	-98 966	98 966
	Konsultarvoden, förstudie/ombyggnad lokal	588 583	27 964
	Övriga administrationskostnader	166 787	81 223
		<hr/> 745 695	<hr/> 289 324

Not 4	Personalkostnader	2015/2016	2014/2015
	Styrelsearvode	133 500	133 200
	Sociala avgifter	36 599	41 851
		<hr/> 170 099	<hr/> 175 051

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2016-06-30	2015-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	163 674 415	163 674 415
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 674 415	163 674 415
	Ingående avskrivningar	-4 700 850	-3 756 944
	Årets avskrivningar	-943 906	-943 906
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 644 756	-4 700 850
	Utgående redovisat värde	158 029 659	158 973 565
	Redovisat värde byggnader	76 660 017	77 478 699
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	5 824 642	5 949 866
	Redovisat värde mark	75 545 000	75 545 000
		158 029 659	158 973 565
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	138 400 000	127 600 000
	varav byggnader:	58 000 000	69 600 000
Not 6	Inventarier och installationer	2016-06-30	2015-06-30
	Inköp	85 940	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 940	0
	Årets avskrivningar	-4 238	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 238	0
	Utgående redovisat värde	81 702	0
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-06-30	2015-06-30
	Försäkringspremie	31 600	29 931
	Övriga förutbetalda kostnader	28 670	29 202
	Upplupna ränteintäkter	0	115
		60 270	59 248
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2016-06-30	2015-06-30
	Placeringskonto SEB	10 475 000	10 475 000
		10 475 000	10 475 000
	Marknadsvärde	10 475 000	10 475 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR", "NA", and "gv".

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 9 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 087 093	14 113	870 894	-2 201 824	-630 749
Förändring av insatskapital	3 885 372	5 514 628			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
årets föreningsstämma			-36 363	-594 386	630 749
Årets förlust					-6 241 411
Belopp vid årets utgång	78 972 465	5 528 741	834 531	-2 796 210	-6 241 411

### Not 10 Långfristiga skulder

	2016-06-30	2015-06-30
Amortering efter 5 år	95 120 315	95 120 315
	95 120 315	95 120 315

Kreditgivare	Villkorsändrin	Ränta	Amortering 2015/16	Skuld per 2016-06-30
SEB	2017-02-28	2,74%		17 423 045
SEB	2017-06-28	2,00%		16 639 010
SEB	2020-02-28	1,32%		30 529 130
SEB	2020-02-28	4,87%		30 529 130
			0	95 120 315

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Räntekostnader	21 365	27 941
Förutbetalda avgifter/hyror	754 913	1 145 192
Övriga förutbetalda kostnader	263 130	259 926
	1 039 408	1 433 059

Stockholm 2016-11-23


  
Markus Fischer

  
Arne Holmgren

  
Mathias Hedström

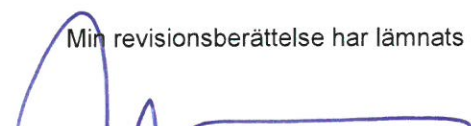
  
Giorgio Vellani

  
Matts-Ola Persson

  
Stig Andersson

  
Maria Spez

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/12 2016.

  
Joakim Mattsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jungfrun 24, org.nr. 769610-7171

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jungfrun 24 för räkenskapsår 2015-07-01 – 2016-06-30.

#### 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 International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Jungfrun 24 för räkenskapsår 2015-07-01 – 2016-06-30.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

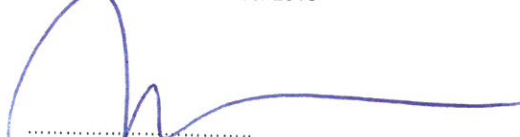
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 1 december 2016

  
.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
revisor

**KASSAFLÖDE**

	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 458 100	3 513 060
Avskrivningar	948 144	943 906
Erhållen ränta mm	2 402	66 141
Erlagd ränta	-2 693 348	-3 281 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	1 715 298	1 241 220
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-27 464	-4 487
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-191 370	22 155
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-179 594	155 578
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	165 933	-427 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 482 803	986 474
<b>Investering/planerat underhåll</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-85 940	0
Fönsterrenovering	0	-602 115
Vindsprojekt	-7 008 565	-434 248
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-7 094 505	-1 036 363
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser/Upplåtelseavgifter	9 400 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	9 400 000	0
<b>Förändring av likvida medel</b>	3 788 298	-49 889
Likvida medel vid årets början	11 396 614	11 446 504
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 184 912</b>	<b>11 396 614</b>

JA  
 h  
 AW  
 AK  
 gu  
 me  
 \$