

# Årsredovisning

2013-07-01 - 2014-06-30

BRF Jungfrun 24



ser AM  
K GU  
110P

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

### Kontaktinformation

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

Mail: [brifungfrun24@hotmail.se](mailto:brifungfrun24@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 signatures and initials in blue ink, including "All", "M", "gc", and "HOP".

# 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är en så kallad oäkta bostadsrättsförening vilket innebär att beskattning för föreningen sker enligt gängse regler för fastighetsbolag. Medlemmarna beskattas också för bostadsförmån som är skillnaden mellan bedömd marknadsmässig hyra och de avgifter de betalar till föreningen. Genom den rådande lätttnadsregeln fram till åtminstone år 2015 utgår dock i regel ingen beskattning för enskilda medlemmar.

Föreningen tillämpar linjär avskrivning av föreningens byggnad.

## 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. 28 (28) lägenheter upplåts med bostadsrätt och fem lägenheter med hyresrätt, dessa utgör

ca 16 % av den totala lägenhetsytan. Marken ägs av föreningen.

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

### 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 de boende som till externa hyresgäster.

Väsentliga lokalavtal i föreningen finns med Annorlunda Catering (kök och kontor, avtal till 2015-09-30), Källs Färg & Marin (avtal till 2015-09-30), Advokaterna i Sthlm (avtal till 2016-12-31), Förskolan Östangården (avtal till 2016-09-30).

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 (3 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 underhållsplan som togs fram 2012. En uppdaterad underhållsplan tas fram hösten 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
Trapphusrenovering inkl. installation av säkerhetsdörrar, elektroniskt passersystem, lågenergibelysning och digitalt informations- och bokningssystem.	2013
Stamrenovering (relining) samt renovering av ca 30 badrum med nya tätskikt	2012 2011
Utbyte radiatorventiler och termostat, intrimning av värmesystem	2011
Energideklaration	2010

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 10 mkr för den närmaste 10-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.
Fönsterrenovering/-byte inkl. bullerdämpande energiglas	2014/2015	3 000-5 000
Ventilationssystem	2015	700
Hissar	2016	1 000-2 000
Balkonger	2016	1 000

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Energibevakning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetskötsel.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-09-17.

### Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna/SBC.

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 44 (45) medlemmar. Under året har 3 (2) överlåtelse skett. Inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 5 (5) bostads- hyresgäster.

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, 2013-12-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

### Revisor

BoRevision AB med Jörgen Götehed som huvudansvarig.

### Valberedning

Camilla Speer, sammankallande  
Kerstin Isaksson

### Styrelsensammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

*Handwritten signatures and initials:*  
 - A large signature: "UOP"  
 - Another signature: "SBC"  
 - Initials: "AH", "JK", "S"

## Händelser under året

Styrelsens arbete under verksamhetsåret har till stor del varit inriktat på att slutföra trapphusrenoveringen. Renoveringen inleddes våren 2013 som totalentreprenad. Renoveringen skulle varit klar hösten 2013, men kunde först slutföras under våren 2014 då entreprenören dröjde med att åtgärda fel och brister som fastställdes vid slutbesiktningen. Detta tog en hel del extra tid i anspråk för styrelsen och trapphusgruppen.

Under hösten 2013 inleddes analys av förutsättningarna för renovering eller utbyte av föreningens fönster. Syftet är dels att spara energi och minska föreningens kostnader för fjärrvärme, minska bullret och att förbättra komforten genom att minska kallras och drag. Analys- och upphandlingsarbetet har skett i samarbete med en energikonstult och kommer sannolikt att leda till att föreningen installerar bullerdämpande energifönster i samtliga lägenheter samt kontorslokalerna på plan 1 under 2015.

## Framtida utveckling

Styrelsen har under året ägnat avsevärd tid åt analys av olika underhålls- och renoveringsåtgärder samt andra åtgärder som kan öka fastighetens värde och attraktivitet. Nämnas kan, förutom utvärderingen av bullerdämpande energiglas, hissbyte/renovering och möjlighet att koppla garageplatser till medlemmars lägenheter. Styrelsen avser under hösten/vintern fatta beslut om de närmast kommande underhålls- och renoveringsåtgärderna samt övriga kommande projekt. Dessa kommer att specificeras i uppdateringar av underhållsplanen.

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 på drygt 10 mkr 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. Samtidigt fortsätter analysen och arbetet med att identifiera möjligheter att skapa intäkter från utrymmen som kan skapa nya intäkter, exempelvis exploatering av vinden (eller delar därav), lokaler eller sälja garageplatser inom eller utanför föreningen.

## Föreningens ekonomi

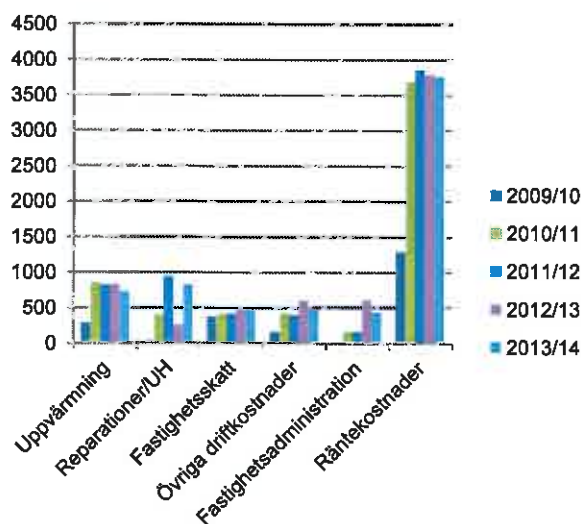
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013/14 är - 419 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012/13 på - 393 Kkr. Även detta år är det underhållskostnaderna som medför att ingen avsättning behöver göras till periodiseringsfond och att det inte blir någon inkomstskatt.

I resultatet ingår avskrivningar med 936 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 517 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 517 Kkr.

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

## Kostnadsutveckling



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013/14 minskat och det har ett samband med en lägre räntenivå i samhället i stort.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	505	505	505
Lån per kvm totalyta, kr	16 091	16 032	16 032	16 24
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 055	31 055	31 055	31 055
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,8	4,0	4,0	4,0
Fastighetens belåningsgrad, % *	61,1	61,2	59,7	59,5

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad 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	- 1 296 769
Årets resultat	- 419 161
	<hr/>
	- 1 715 930
Styrelsen föreslår att	
Till fond för yttre underhåll omförs	619 000
lanspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll	-133 106
I ny räkning överföres	- 2 201 824
	<hr/>
	- 1 715 930

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

Handwritten signatures and initials: *Km*, *SR*, *gv*, *AK*, *NGF*

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

### Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

**Omsättningstillgångar** – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter. X

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats). X

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SER", "AHL", and "1107".*



## RESULTATRÄKNING

		2013-07-01	2012-07-01
	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 057 735	6 829 087
		<u>7 057 735</u>	<u>6 829 087</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 992 410	-1 888 200
Fastighetsförsäkring		-51 437	-52 130
Fastighetsavgift/-skatt		-476 161	-475 930
Fastighetsadministration	3	-436 582	-382 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 670	-887 839
		<u>-3 892 260</u>	<u>-3 686 448</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 165 475</b>	<b>3 142 639</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		173 055	229 487
Räntekostnader		-3 757 691	-3 794 353
		<u>-3 584 636</u>	<u>-3 564 866</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-419 161</b>	<b>-422 227</b>
Skatt på tidigare års resultat		<u>0</u>	<u>28 732</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-419 161</b>	<b>-393 495</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
ABC  
MGP  
MGP

# BALANSRÄKNING

		2014-06-30	2013-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	159 917 471	159 219 329
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	1 307 050
		<u>159 917 471</u>	<u>160 526 379</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		159 917 471	160 526 379
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 700	16 073
Övriga fordringar		2 280	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>81 420</u>	<u>67 954</u>
		86 400	84 027
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	6	<u>10 475 000</u>	<u>10 475 000</u>
		10 475 000	10 475 000
<b>Kassa och bank</b>		971 503	1 201 490
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		11 532 903	11 760 517
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>171 450 374</b>	<b>172 286 896</b> <del>X</del>

## BALANSRÄKNING

	2014-06-30	2013-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	7	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	75 087 093	74 997 093
Upplåtelseavgifter	14 113	14 113
Fond för yttre underhåll	385 000	0
	<u>75 486 206</u>	<u>75 011 206</u>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-1 296 769	-518 274
Årets resultat	-419 161	-393 495
	<u>-1 715 930</u>	<u>-911 769</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>73 770 276</u>	<u>74 099 437</u>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	8 108 300	108 300
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<u>108 300</u>	<u>108 300</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
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	93 908	67 022
Aktuell skatteskuld	952 091	892 975
Övriga skulder	152 164	146 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 253 320	1 852 419
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>2 451 483</u>	<u>2 958 844</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<u>171 450 374</u>	<u>172 286 896</u>

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	95 904 351	95 904 351
	<u>95 904 351</u>	<u>95 904 351</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

TITIS

Inga  
Inga  
Bif Jungfrån 24  
Org nr 769618-717

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 165 475	3 142 639
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	935 670	887 839
Erhållen ränta mm	173 055	229 487
Erlagd ränta	-3 757 691	-3 794 353
Betald inkomstskatt	0	92 732
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>516 509</b>	<b>558 344</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	13 373	-10 303
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-15 746	-21 163
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	26 886	-3 700
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-534 247	729 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 775</b>	<b>1 252 891</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-1 633 812	-4 627 423
Förändring av pågående nyanläggningar	1 307 050	3 520 908
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-326 762</b>	<b>-1 106 515</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser/Upplåtelseavgifter	90 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>90 000</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-229 987</b>	<b>146 376</b>
Likvida medel vid årets början	11 676 490	11 530 114
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 446 503</b>	<b>11 676 490</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JGR", "ALC", and "UGT".

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen för framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014/15.

#### **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 %

#### **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 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 kr per lägenhet.

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

#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvodet har utbetalats med 89 000 kr enligt beslut på föregående års föreningsstämma.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Arsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
	Arsavgifter	1 220 556	1 220 556
	Hyra, bostäder	491 100	492 590
	Hyra, lokaler	4 033 053	3 924 682
	Hyra, garage	1 173 209	1 175 650
	Övriga intäkter	139 817	15 609
		<hr/>	<hr/>
		7 057 735	6 829 087
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
	Fastighetsskötsel, inkl städning	130 494	126 144
	Reparationer/underhåll	688 124	260 932
	Planerat underhåll	133 106	234 372
	Fastighetsel	109 836	121 724
	Fjärrvärme	621 917	713 380
	Vatten	68 430	167 861
	Sophantering	97 047	91 672
	Övriga driftskostnader	46 917	15 580
	Snöröjning/sandning	11 980	65 673
	OVK-besiktning	0	54 710
	Bredband	84 559	36 152
		<hr/>	<hr/>
		1 992 410	1 888 200
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
	Ekonomisk förvaltning	64 829	65 559
	Föreningsavgifter	9 603	11 161
	Övriga administrationskostnader	34 318	18 362
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	116 964	167 490
	Konsultarvoden	210 868	119 777
		<hr/>	<hr/>
		436 582	382 349

*Jan*  
*AKH*  
*NOT*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2013-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärde	162 040 603	157 413 180
Inköp	1 633 812	4 627 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 674 415	162 040 603
Ingående avskrivningar	-2 821 274	-1 933 435
Årets avskrivningar	-935 670	-887 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 756 944	-2 821 274
Utgående redovisat värde	159 917 471	159 219 329
Redovisat värde byggnader	78 297 381	79 116 063
Redovisat värde fastighetsförbättringar	6 075 090	4 558 266
Redovisat värde mark	75 545 000	75 545 000
	159 917 471	159 219 329
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	127 600 000 69 600 000	127 600 000 69 600 000

<b>Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2013-06-30</b>
Försäkringspremie	29 714	29 367
Övriga förutbetalda kostnader	49 270	35 959
Upplupna ränteutgifter	2 436	2 628
	81 420	67 954

<b>Not 6 Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2013-06-30</b>
<b>Kategori</b>		
Placeringskonto SEB	10 475 000	10 475 000
	10 475 000	10 475 000
Marknadsvärde	10 475 000	10 475 000

<b>Not 7 Eget kapital</b>	<b>Insats- kapital</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	74 997 093	14 113		-518 274	-393 495
Förändring av insatskapital	90 000				
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
årets föreningsstämma			385 000	-778 495	393 495
Årets förlust					-419 161
Belopp vid årets utgång	75 087 093	14 113	385 000	-1 296 769	-419 161

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 8</b>	<b>Periodiseringsfond</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2013-06-30</b>
	Periodiseringsfond, taxering 2011	36 400	36 400
	Periodiseringsfond, taxering 2012	71 900	71 900
		<u>108 300</u>	<u>108 300</u>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2013-06-30</b>
	Amortering efter 5 år	95 120 315	95 120 315
		<u>95 120 315</u>	<u>95 120 315</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2013/14	Skuld per 2014-06-30
SEB	2015-02-28	4,14%		30 529 130
SEB	2020-02-28	4,87%		30 529 130
SEB	2017-02-28	2,74%		17 423 045
SEB	2017-06-28	2,00%		16 639 010
			0	95 120 315

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2013-06-30</b>
	Räntekostnader	39 906	40 933
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 103 695	1 029 133
	Övriga förutbetalda kostnader	109 719	128 828
	Upplupen investering	0	653 525
		<u>1 253 320</u>	<u>1 852 419</u>

Stockholm 2014-11-12

  
Markus Fischer

  
Arne Holmgren

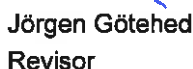
  
MARIA SPETZ

  
Mathias Hedström

  
Giorgio Vellani

  
Matts-Ola Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 november 2014.

  
Jörgen Götehed  
Revisor





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jungfrun 24 för år 2013-07-01 – 2014-06-30.

#### 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 revisionssed 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 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsföreningen Jungfrun 24 för år 2013-07-01 – 2014-06-30.

#### 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 revisionsmed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen 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.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision, som sedan tidigare är föreslagen som suppleant, har ersatt Susanne Korall från BoRevision som avgått under året.

Stockholm den 26 november 2014

Jörgen Götehed  
BoRevision