



Årsredovisning 2016/17

Brf Jungfrun 24

Org. 769610-7171

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Smt & I" and "gv" followed by a stylized mark.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: c/o Fischer, Kommendörsgatan 26, 114 48 STOCKHOLM
Mail: brfjungfrun24@hotmail.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

27 M Ark \$ K95M
or & UR

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 klassas för närvarande som ett så kallat oäkta bostadsföretag ("oäkta BRF"), men räknar med att från årsskiftet 2017/2018 uppfylla villkoren för en äkta bostadsrättsförening. I februari 2017 påbörjades en ombyggnad av ett av fastighetens våningsplan till 11 högklassiga lägenheter med en total bostadsyta på ca 580 kvm. Samtliga lägenheter har tillträde under 2017. I september 2017 var 9 av de 11 lägenheterna sålda.

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. Ansökan om en ytterligare påbyggnad fick i juni 2017 avslag på tjänstemannanivå mot bakgrund av områdets gamla karaktär. Styrelsen har begärt att ansökan, som kompletterats med ett justerat förslag för en påbyggnad mer anpassad till omkringliggande byggnader, prövas av Stadsbyggnadsnämnden under hösten.

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.

** Den 1 oktober 2017 upplåts ytterligare tre lägenheter med bostadsrätt, i december 2017 planeras ytterligare åtta lägenheter upplåtas med bostadsrätt. Antalet bostadsrättslägenheter kommer då att uppgå till 40 stycken.*

Fastigheten inrymmer 49 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 (48%) utgör lägenhetsyta (2018: 3 432 kvm, 58%), 2 062 kvm (35%) lokalyta (2018: 1 481 kvm, 25%) och 1 020 kvm garage (17%). Föreningen hyr ut garageplatser såväl till boende i fastigheten 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 2021-09-30)

Anm: I juni 2017 träffades avtal om förlängt treårigt hyresavtal med den ändring att lokalytan minskas med knappt 30 procent för att bereda plats för förrådsytor för föreningen.

Anm: Advokaterna i Stockholm avflyttade 2016-08-31 och Förskolan Östangården avflyttade 2017-06-30.

Kvarvarande lokalhyresgäster har hyrt lokalerna under längre tid. Intäkter från lokalhyror utgör ca 53 % av föreningens totala intäkter.

* Från 31 december 2017 beräknas andelen intäkter av lokaler uppgå till ca 26 %. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning*:

3 (6) st 1 rum och kök (1 HR)

10 (16) st 2 rum och kök (1 HR)

(1 st 2,5 rum och kök)

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

*Från och med december 2017 tillkommer 11 lägenheter, antal anges inom parentes.

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.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte till bullerdämpande energifönster påbörjad	2016
Renovering tvättstugan	2015
Trapphusrenovering, inkl installation av säkerhetsdörrar, elektroniskt passersystem, lågenergibelysning samt digitalt informations- och bokningssystem	2015
Stamrenovering (relining) samt renovering av ca 30 badrum med nya tätskikt	2011-2012
Byte 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	2018	1 000-2 000
Balkonger	2019	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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 54 (48).

Under året har inga överlåtelse skett. Antalet upplåtelse uppgår till 6.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

[Handwritten signatures and initials]

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-12-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Fischer	ledamot/ordf.
Giorgio Vellani	ledamot/kassör
Arne Holmgren	ledamot/sekr.
Stig Andersson	ledamot
Mathias Hedström	ledamot
Mats-Ola Persson	ledamot
Maria Spetz	ledamot

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision Sverige AB valts samt Kerstin Isacson, förtroendevald revisor.

Valberedningen består av Camilla Speer och Kerstin Isacson varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016/17 är -714 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015/16 som var -6 241 Kkr. Förändringen beror främst på minskade kostnader för planerat underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016/17 minskat något till följd av bättre räntevillkor vid villkorsändringar.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 957 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet

243 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 243 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 6 872 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har fått in handpenning på 3 567 Kkr. Totalt har föreningen lagt ner 13 610 Kkr i investeringar (se nedan).

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017/18 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Genomförda investeringar	Kkr
Bredbandsinstallation	296
Ombyggnation av lokal till bostäder (pågående)	13 314

Totalt har projektet med ombyggnationen från lokaler kostat föreningen 13 921 Kkr varav 607 Kkr har kostnadsförts.

Efter räkenskapsårets utgång och 30 september 2017 har ytterligare 9 967 Kkr investerats i ombyggnationen varav 9 942 bokförts som pågående nyanläggningar och 25 Kkr kostnadsförts.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 972 465	5 528 741	834 531	-2 796 210	-6 241 411
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			619 000	-619 000	
Anspråktagande yttre fond			-1 453 531	1 453 531	
Balanseras i ny räkning				-6 241 411	6 241 411
Årets resultat					-714 175
Belopp vid årets utgång	78 972 465	5 528 741	0	-8 203 090	-714 175

Flerårsöversikt

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning, Kkr	6 257	6 912	7 083	7 058	6 829
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-714	-6 241	-739	-419	-422
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	243	-5 293	205	517	466
Soliditet, %	42,0	44,0	42,9	43,1	43,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	505	505	505	505
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	37 375	37 375	39 338	39 338	39 338
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 030	31 030	31 053	31 053	31 053
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,74	2,83	3,45	3,95	3,99
Fastighetens belåningsgrad, % **	60,6	60,2	59,8	59,5	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:	
Balanserat resultat	-8 203 090
Årets resultat	-714 175
	-8 917 265
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	619 000
Ur yttre fond nyttjas	-446 533
I ny räkning överföres	-9 089 732
	-8 917 265

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 257 436	6 912 201
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 257 436	6 912 201
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 745 104	-8 598 728
Övriga externa kostnader	4	-435 570	-745 695
Personalkostnader	5	-227 974	-170 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-957 373	-948 144
Summa rörelsens kostnader		-4 366 021	-10 462 666
Rörelseresultat		1 891 415	-3 550 465
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 252	2 402
Räntekostnader		-2 607 842	-2 693 348
Summa finansiella poster		-2 605 590	-2 690 946
Årets resultat		-714 175	-6 241 411

BALANSRÄKNING

2017-06-30

2016-06-30

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	157 085 753	158 029 659
Inventarier och installationer	7	363 868	81 702
Pågående nyanläggningar	8	13 314 072	0
Summa materiella anläggningstillgångar		170 763 693	158 111 361

Summa anläggningstillgångar		170 763 693	158 111 361
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 710	34 651
Övriga fordringar		573 531	192 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 133	60 270
Summa kortfristiga fordringar		686 374	287 566

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	1 000 000	10 475 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	10 475 000

Kassa och bank		7 312 818	4 709 912
----------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		8 999 192	15 472 478
------------------------------------	--	------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		179 762 885	173 583 839
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2017-06-30

2016-06-30

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

84 501 206

84 501 206

Fond för yttre underhåll

0

834 531

Summa bundet eget kapital

84 501 206

85 335 737

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust

-8 203 090

-2 796 210

Årets resultat

-714 175

-6 241 411

Summa ansamlad förlust

-8 917 265

-9 037 621

Summa eget kapital

75 583 941

76 298 116

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

95 120 315

95 120 315

Summa långfristiga skulder

95 120 315

95 120 315

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 166 491

69 892

Aktuell skatteskuld

1 139 895

1 042 863

Övriga skulder

3 755 124

13 245

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

997 119

1 039 408

Summa kortfristiga skulder

9 058 629

2 165 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

179 762 885

173 583 839

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 891 415	-3 550 465
Avskrivningar	957 373	948 144
Erhållen ränta mm	2 252	2 402
Erlagd ränta	-2 607 842	-2 693 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243 198	-5 293 267
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	15 941	-27 464
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-414 749	-191 370
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	3 096 599	-179 594
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 796 622	165 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 737 611	-5 525 762
Investering/planerat underhåll		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-295 633	-85 940
Förändring av pågående nyanläggningar	-13 314 072	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 609 705	-85 940
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/Upplåtelseavgifter	0	9 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	9 400 000
Förändring av likvida medel	-6 872 094	3 788 298
Likvida medel vid årets början	15 184 912	11 396 614
Likvida medel vid årets slut	8 312 818	15 184 912

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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.

Inkomstskatt

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

Föreningen har ett skattemässigt underskott på 5 612 436 kr.

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 1 315 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.

Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2016/2017	2015/2016
	Årsavgifter	1 284 744	1 274 046
	Hyra, bostäder	362 448	364 597
	Hyra, lokaler	3 310 414	3 983 443
	Hyra, garage	1 230 558	1 196 560
	Övriga intäkter	69 272	93 555
	Summa nettoomsättning	6 257 436	6 912 201
Not 3	Driftskostnader	2016/2017	2015/2016
	Fastighetsskötsel, inkl städning	159 233	191 088
	Reparationer/underhåll	156 741	103 871
	Fastighetsel	143 305	94 966
	Fjärrvärme	756 816	688 783
	Vatten	122 739	114 759
	Sopphantering	112 776	116 231
	Bredband	168 083	105 770
	Snöröjning/sandning	36 947	5 844
	Planerat underhåll	446 533	6 483 581
	Fastighetsavgift/-skatt	567 395	565 844
	Försäkringspremier	64 656	56 614
	Övriga driftskostnader	9 880	71 377
	Summa driftskostnader	2 745 104	8 598 728
Not 4	Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
	Ekonomisk förvaltning	70 911	79 589
	Föreningsavgifter	7 333	9 702
	Befarad hyresförlust	0	-98 966
	Konsultarvoden, förstudie/ombyggnad lokal	298 291	588 583
	Övriga administrationskostnader	59 035	166 787
	Summa övriga externa kostnader	435 570	745 695
Not 5	Personalkostnader	2016/2017	2015/2016
	Styrelsearvode	179 200	133 500
	Sociala avgifter	48 774	36 599
	Summa personalkostnader	227 974	170 099

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-06-30	2016-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	163 674 415	163 674 415
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 674 415	163 674 415
	Ingående avskrivningar	-5 644 756	-4 700 850
	Årets avskrivningar	-943 906	-943 906
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 588 662	-5 644 756
	Utgående redovisat värde	157 085 753	158 029 659
	Redovisat värde byggnader	75 841 335	76 660 017
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	5 699 418	5 824 642
	Redovisat värde mark	75 545 000	75 545 000
	Summa redovisat värde	157 085 753	158 029 659
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	138 400 000 58 000 000	138 400 000 58 000 000
Not 7	Inventarier och installationer	2017-06-30	2016-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	85 940	0
	Inköp	295 633	85 940
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381 573	85 940
	Ingående avskrivningar	-4 238	0
	Årets avskrivningar	-13 467	-4 238
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 705	-4 238
	Utgående redovisat värde	363 868	81 702
Not 8	Pågående nyanläggningar	2017-06-30	2016-06-30
	Inköp	13 314 072	0
	Utgående redovisat värde	13 314 072	0
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-06-30	2016-06-30
	Försäkringspremie	46 266	31 600
	Övriga förutbetalda kostnader	47 867	28 670
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 133	60 270
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2017-06-30	2016-06-30
	Kategori		
	Placeringskonto SEB	1 000 000	10 475 000
	Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	10 475 000
	Marknadsvärde	1 000 000	10 475 000

NOTER

Not 11	Långfristiga skulder	2017-06-30	2016-06-30
	Amortering efter 5 år	95 120 315	95 120 315
	Summa långfristiga skulder	95 120 315	95 120 315

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2018	Skuld per 2017-06-30
SEB	2020-02-08	1,32%		30 529 130
SEB	2020-02-28	4,87%		30 529 130
SEB	2019-02-28	0,79%		17 423 045
SEB	2019-06-28	0,68%		16 639 010
Summa			0	95 120 315
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				95 120 315

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-06-30	2016-06-30
	Räntekostnader	27 892	21 365
	Förutbetalda avgifter/hyror	835 781	754 913
	Övriga förutbetalda kostnader	133 446	263 130
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	997 119	1 039 408

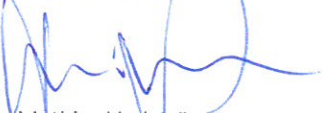
Övriga noter

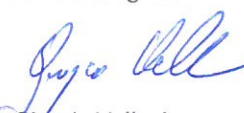
Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-06-30	2016-06-30
	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Fastighetsinteckningar	95 904 351	95 904 351
	Summa ställda säkerheter	95 904 351	95 904 351

Stockholm den 21/11 2017


Markus Fischer


Arne Holmgren


Mathias Hedström

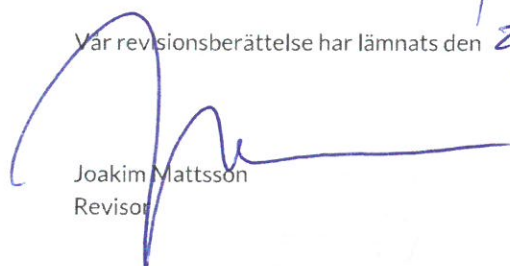

Giorgio Vellani


Matts-Ola Persson


Stig Andersson


Maria Spetz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/11-2017


Joakim Mattsson
Revisor


Kerstin Isacson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jungfrun 24 för år 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisor från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jungfrun 24 för år 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/11 2017

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Kerstin Isaksson
Förtroendevald revisor