

Årsredovisning

2011-07-01 - 2012-06-30
Brf Jungfrun 24



ms All 07 W UTO. gv

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	15

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)
Mail: backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

~~WAD~~ AM
Nu

14-05
BR

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. 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 lättnadsregeln fram till åtminstone år 2015 utgår dock i regel ingen beskattning för enskilda medlemmar.

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 51 garageplatser för bil och 3 platser för MC.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 933 kvm, varav 2 851 kvm utgör lägenhetsyta, 2 062 kvm lokalyta och 1020 kvm garage. Föreningen hyr ut garageplatser såväl till de boende som till externa hyresgäster.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Annorlunda Catering (kök och kontor), avtal till 2015-09-30

Källs Färg & Marin, avtal till 2015-09-30

Advokaterna i Sthlm, avtal till 2013-12-31

Förskolan Östangården, avtal till 2013-09-30

Samtliga lokalhyresgäster har hyrt lokalerna under längre tid.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 57 % av föreningens totala intäkter (avser 2010-2011).

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



AM MD
JGR

3/15

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Brf Jungfrun 24
Org nr 769610-7171

sk

Försäkring

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

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en teknisk statusbesiktning med plan för underhåll (preliminär underhållsplan) som upprättades 2008 och sträcker sig ca 10 år. Planen uppdateras fortlöpande. En ny fullständig underhållsplan har tagits fram hösten 2012.

Genomförd åtgärd	År
Stamrenovering (relining) samt renovering av ca 30 badrum med nya tätskikt	2011 2012
Utbyte radiatorventiler och termostat, intrimning av värmesystem	2011
Energideklaration	2010

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till **ca 5 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 (tas fram under hösten 2012). 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.
Trapphusrenovering inkl säkerhetsdörrar	2012- 2013	1 000
Bullerdämpande energiglas	2013- 2014	600
Balkongrenovering	2014	400
Ventilationssystem	2014	700
Hissar	2015	1000
Fönsterbågar	2017	550

Fastighetsförvaltning

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

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 medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna/SBC.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) medlemmar. Under året har 7 (5) överlåtelse skett, inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 5 (5) bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-12-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Fischer	ledamot/Ordf
Arne Holmgren	ledamot/Sekr.
Giorgio Vellani	ledamot/Kassör
John Hardwick	ledamot
Mathias Hedström	ledamot
Maria Hillerstam	ledamot
Mats-Ola Persson	ledamot

Revisor

BoRevision AB

Valberedning

Camilla Speer, sammankallande
Kerstin Isaksson

Styrelsesammanträden

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

Sh

UDD, Ah

gv
14-01 27

Händelser under året

Styrelsens arbete under hösten och vintern har i hög grad varit inriktat på att säkerställa att stamreoveringen kunde slutföras enligt plan. Organisatoriska förändringar hos leverantören (Svensk Rörinfodring Tubus AB) gjorde att projektet försenades ca 6 månader men kunde slutföras i februari 2012 till klart lägre kostnad än beräknat i tekniska statusbesiktningen respektive den ekonomiska planen.

I övrigt har ett antal löpande underhålls-åtgärder genomförts, bland annat har tre större ventilationsfläktar bytts ut och det mekaniska systemet för rökgasventilation har ersatts av ett elektriskt styrt.

Framtida utveckling

Styrelsen har under året ägnat avsevärd tid åt analys av olika underhålls- och reoveringsåtgärder samt andra åtgärder som kan öka fastighetens värde och attraktivitet. Nämnas kan reovering av trapphusen inklusive installation av säkerhetsdörrar, bullerdämpande energiglas, vindsexploatering och 3D-ombildning. Styrelsen avser under hösten fatta beslut om de närmast kommande underhålls- och reoveringsåtgärderna samt övriga kommande projekt. Dessa kommer att specificeras i den nya 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 "reoveringsfond" 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 2011 är - 359 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på - 107 Kkr. Förändringen mellan åren beror till största delen på ökade underhållskostnader som medfört att ingen avsättning behöver

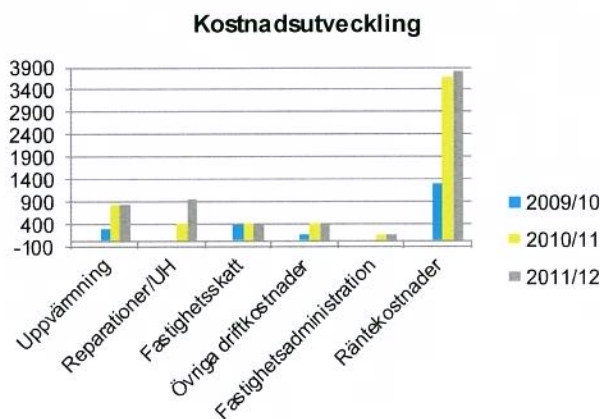
göras till periodiseringsfond och att det inte blir någon inkomstskatt.

I resultatet ingår avskrivningar med 819 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 460 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 460 Kkr.



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

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 ökat och det har ett samband med en högre räntenivå i samhället i stort.

sh

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including "5/15" and "Brf Jungfrun 24 Org nr 769610-7171".

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010/11	2011/12
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	505
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	39 532	39 387
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 055	31 055
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,8	4,0
Fastighetens belåningsgrad, % *	61,1	61,2


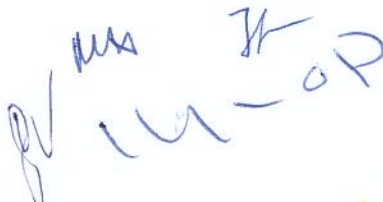
*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 158 790
Årets resultat	- 359 484
	<hr/>
	- 518 274
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	500 000
lanspråktagande av medel ur fonden	-500 000
I ny räkning överföres	- 518 274
	<hr/>
	- 518 274

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

sh

Ar

 6/15

 14-0P

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 lokalyresgäster 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.

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).

AK

WAD

ma JK
4-0P

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 716 769	6 622 211
		<u>6 716 769</u>	<u>6 622 211</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 106 726	-1 628 177
Fastighetsförsäkring		-52 003	-47 762
Fastighetsavgift/skatt		-417 045	-414 966
Fastighetsadministration	3	-161 564	-165 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-818 682	-818 682
		<u>-3 556 020</u>	<u>-3 075 090</u>
Rörelseresultat		3 160 749	3 547 121
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		332 718	166 820
Räntekostnader		-3 852 951	-3 692 252
		<u>-3 520 233</u>	<u>-3 525 432</u>
Resultat efter finansiella poster		-359 484	21 689
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-71 900
		<u>0</u>	<u>-71 900</u>
Resultat före skatt		-359 484	-50 211
Skatt på årets resultat		0	-56 758
		<u>0</u>	<u>-56 758</u>
Årets resultat		-359 484	-106 969

sk

AH
 9/15
 UAD
 11-0 P

BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	155 479 745	156 298 427
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		4 827 958	1 278 229
		<u>160 307 703</u>	<u>157 576 656</u>
Summa anläggningstillgångar		160 307 703	157 576 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 770	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	46 791	65 499
		<u>52 561</u>	<u>65 499</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	6	10 475 000	12 644 661
		<u>10 475 000</u>	<u>12 644 661</u>
Kassa och bank		1 055 114	2 517 889
Summa omsättningstillgångar		11 582 675	15 228 049
SUMMA TILLGÅNGAR		171 890 378	172 804 705

St

BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		74 997 093	74 997 093
Upplåtelseavgifter		14 113	14 113
		<u>75 011 206</u>	<u>75 011 206</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-158 790	-51 821
Årets resultat		-359 484	-106 969
		<u>-518 274</u>	<u>-158 790</u>
Summa eget kapital		<u>74 492 932</u>	<u>74 852 416</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	108 300	108 300
Summa obeskattade reserver		<u>108 300</u>	<u>108 300</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	94 771 855	95 120 315
Summa långfristiga skulder		<u>94 771 855</u>	<u>95 120 315</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		348 460	348 460
Leverantörsskulder		70 722	591 709
Aktuell skatteskuld		917 501	500 456
Övriga skulder		176 559	76 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 004 049	1 206 962
Summa kortfristiga skulder		<u>2 517 291</u>	<u>2 723 674</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 890 378	172 804 705

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>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

AH

11/15

[Handwritten signatures]

14-0P

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.

Värderingsprinciper m.m.

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	100 år	1,0 %
---------	--------	-------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet.

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

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner, arvoden eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011/2012	2010/2011
	Årsavgifter	1 220 494	1 220 556
	Hyra, bostäder	447 017	440 502
	Hyra, lokaler	3 874 298	3 794 692
	Hyra, garage	1 150 992	1 148 625
	Övriga intäkter	23 968	17 836
		<hr/> 6 716 769	<hr/> 6 622 211

ASL MBO
13/15
Brf Jungfrun 24
Org.nr 769610-7171

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2011/2012	2010/2011
	Fastighetskötsel, inkl städning	113 321	134 699
	Reparationer/underhåll	922 887	386 341
	Fastighetsel	146 669	174 268
	Fjärrvärme	673 911	679 475
	Vatten	84 432	87 772
	Sophantering	90 230	93 141
	Övriga driftskostnader	51 871	28 758
	Snöröjning/sandning	9 333	43 723
	OVK-besiktning	14 072	0
		<u>2 106 726</u>	<u>1 628 177</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2011/2012	2010/2011
	Ekonomisk förvaltning	65 012	59 606
	Föreningsavgifter	9 784	5 712
	Övriga administrationskostnader	30 520	45 777
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	56 248	54 408
		<u>161 564</u>	<u>165 503</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-06-30	2011-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	<u>157 413 180</u>	<u>157 413 180</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>157 413 180</u>	<u>157 413 180</u>
	Ingående avskrivningar	-1 114 753	-296 071
	Årets avskrivningar	-818 682	-818 682
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 933 435</u>	<u>-1 114 753</u>
	Utgående redovisat värde	<u>155 479 745</u>	<u>156 298 427</u>
	Redovisat värde byggnader	79 934 745	80 753 427
	Redovisat värde mark	75 545 000	75 545 000
		<u>155 479 745</u>	<u>156 298 427</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	103 200 000	103 200 000
	varav byggnader:	47 000 000	47 000 000
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-06-30	2011-06-30
	Försäkringspremie	30 448	29 724
	Övriga förutbetalda kostnader	14 704	20 656
	Upplupna ränteintäkter	1 639	15 119
		<u>46 791</u>	<u>65 499</u>
Not 6	Övriga kortfristiga placeringar	2012-06-30	2011-06-30
	Kategori		
	Placeringskonto SEB	10 475 000	12 644 661
		<u>10 475 000</u>	<u>12 644 661</u>
	Marknadsvärde	10 475 000	12 644 661

ABE

UATD.

14/15

Z

gq ke
UATD

Brf Jungfrun 24
Org nr 769610-7171

sh

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 997 093	14 113	-51 821	-106 969
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma			-106 969	106 969
Årets förlust				-359 484
Belopp vid årets utgång	74 997 093	14 113	-158 790	-359 484

Not 8 Periodiseringsfond

	2012-06-30	2011-06-30
Periodiseringsfond, taxering 2011	36 400	36 400
Periodiseringsfond, taxering 2012	71 900	71 900
	108 300	108 300

Not 9 Långfristiga skulder


	2012-06-30	2011-06-30
Amortering inom 1 år	348 460	348 460
Amortering inom 2 till 5 år	1 393 840	1 393 840
Amortering efter 5 år	93 378 015	93 726 475
	95 120 315	95 468 775

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2012/13	Kapitalskuld 2012-06-30
SEB		4,14		30 529 130
SEB		4,87		30 529 130
SEB		3,19		17 423 045
SEB	2014-06-28	3,11	348 460	16 639 010
			348 460	95 120 315

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

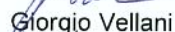
	2012-06-30	2011-06-30
Räntekostnader	52 379	42 303
Förutbetalda avgifter/hyror	833 430	1 108 477
Övriga förutbetalda kostnader	118 240	56 182
	1 004 049	1 206 962


Stockholm 2012-11-28


Markus Fischer
Ordförande

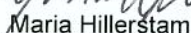

Arne Holmgren


John Hardwick


Giorgio Vellani



Mats-Ola Persson


Mathias Hedström


Maria Hillerstam

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 november 2012.
december

BoRevision i Sverige AB


Susanne Korall
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jungfrun 24, organisationsnummer 769610-7171

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för brf Jungfrun 24 för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30.

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 30 juni 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för brf Jungfrun 24 för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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.

Stockholm den 3 december 2012



Susanne Korall

BoRevision AB

