



Årsredovisning 2017/18

Brf Jungfrun 24

Org. 769610-7171

Sof J J M A

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Brf Jungfrun 24, Kommendörsgatan 26, 114 48 STOCKHOLM
Mail: brfjungfrun24@hotmail.se

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



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.

Under 2017 byggdes lokalerna på plan 1 om till 11 högklassiga lägenheter med en total boarea på 586 kvm. Samtliga lägenheter upplåts under året. Efter ombyggnaden överstiger intäkterna av boende 60 procent, vilket gör att föreningen 2018 kommer att deklarerar som en äkta förening (privatbostadsföretag).

Under våren 2018 installerades 12 laddboxar för elbilar och energisnål belysning i garaget. Åtgärderna erhöll statligt stöd genom Klimatklivet.

Föreningen utreder för närvarande förutsättningarna att bygga lägenheter i fastighetens vindar på Kommendörsgatan och Jungfrugatan.

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 44 lägenheter (varav två lägenheter på Jg19 är sammanslagna till en lägenhet) samt två kommersiella lokaler som båda är uthyrda.

40 lägenheter upplåts med bostadsrätt och fyra lägenheter med hyresrätt, dessa utgör ca 9 % av den totala lägenhetsytan.

Marken ägs av föreningen.

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 5 690 kvm, varav 3 437 kvm (60%) utgör lägenhetsyta, 1 233 kvm (22%) lokalyta och 1 020 kvm garage (18%). 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 2021-09-30)

* Källs Färg & Marin (butik och källarlokal, avtal till 2021-09-30).

Lokalhyresgästerna har hyrt lokalerna under längre tid. Intäkter från lokalhyror utgör mindre än 40 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning*:

10 st	1 rum och kök (1 HR)
13 st	2 rum och kök (1 HR)
1 st	2,5 rum och kök
4 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök (1 HR)
8 st	5 rum och kök (1 HR)
1 st	6 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

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
Installation av 12 laddboxar och närvarostyrd belysning i garaget	2018
Färdigställd ombyggnation av lokaler på plan 1 till 11 lägenheter, inkl byte av hiss på Jungfrug 19 som förlängts till garage och vind.	2017
Bredbandsinstallation (fiber)	2017
Byte till bullerdämpande energifönster	2017
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 3-4 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/K kr.
Balkonger	2019-2020	1 000
Hiss, Kommendörsg 26	2019-2020	1 000

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 2015-05-18 men styrelsen håller på att se över den efter ny lagstiftning.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till	54
Nyttillkomna medlemmar	11
Utträdande medlemmar	0
Medlemsantalet vid årets slut är	65

Under året har inga överlåtelse skett. Antalet upplåtelse uppgår till 5.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-12-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Fischer	Ordförande
Giorgio Vellani	Kassör
Maria Spetz	Sekreterare
Stig Andersson	ledamot
Mathias Hedström	ledamot
Dan Epel	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision Sverige AB valts samt Arne Holmgren, förtroendevald intern revisor.

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

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10. 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

Försäljningen av 11 nyproducerade lägenheter på plan 1 genererade ett överskott på mer än 33 Mkr. Detta ledde till att 30 Mkr av föreningens banklån kunde amorteras.

De ökade medlemsavgifterna från lägenheterna på plan 1 och minskade intäkterna från lokaluthyrning på dessa ytor gör att föreningen 2018 kommer att deklarerar som en äkta förening.

Föreningens resultat för år 2017/18 är -2 405 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016/17 som var -714 Kkr. Förändringen beror främst på minskade intäkter från lokalhyresgäster samt ökade kostnader för försäkringsskador och försäljningskostnader vid upplåtelse.

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

I resultatet för år 2017/18 ingår avskrivningar med 1 161 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -1 244 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 1 244 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde med 7 798 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit lägenheter för 62 899 Kkr. Totalt har föreningen lagt ner 17 680 Kkr i investeringar under detta räkenskapsår och amorterat 30 000 Kkr på sina lån.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018/19 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Genomförda investeringar	Kkr
Installation av 12 laddboxar och närvarostyrd belysning i garaget	228
Ombyggnation av lokal till bostäder, klart	30 492

Totalt har projektet med ombyggnationen från lokaler till bostäder kostat föreningen 30 492 Kkr varav 632 Kkr har kostnadsförts.

S.M.T. J.R. M. A. J.G.V. O. E.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 972 465	5 528 741	0	-8 203 090	-714 175
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			619 000	-619 000	
Ianspråktagande yttre fond			-446 533	446 533	
Balanseras i ny räkning				-714 175	714 175
Upplåtelser	17 993 200	44 905 800			
Årets resultat					-2 404 955
Belopp vid årets utgång	96 965 665	50 434 541	172 467	-9 089 732	-2 404 955

Flerårsöversikt

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning, Kkr	5 528	6 257	6 912	7 083	7 058
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 405	-714	-739	-419	-422
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	-1 244	243	205	313	466
Soliditet, %	66,8	42,0	44,0	43,1	43,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	505	505	505	505
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 825	37 375	37 375	39 338	39 338
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 009	31 030	31 030	31 053	31 053
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,54	2,74	2,83	3,45	3,95
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,9	60,6	60,2	59,8	59,5

* 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	-9 089 732
Årets resultat	-2 404 955
	<hr/>
	-11 494 687
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	619 000
I ny räkning överföres	-12 113 687
	<hr/>
	-11 494 687

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING

		2017-07-01	2016-07-01
	Not	2018-06-30	2017-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 339 790	6 249 081
Övriga rörelseintäkter	3	187 721	8 355
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 527 511	6 257 436
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 979 999	-2 745 104
Övriga externa kostnader	5	-1 472 392	-435 570
Personalkostnader	6	-285 646	-227 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 160 979	-957 373
Summa rörelsens kostnader		-5 899 016	-4 366 021
Rörelseresultat		-371 505	1 891 415
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		598	2 252
Räntekostnader		-2 034 048	-2 607 842
Summa finansiella poster		-2 033 450	-2 605 590
Årets resultat		-2 404 955	-714 175

Sida 7 av 15

BALANSRÄKNING

		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	186 456 407	157 085 753
Inventarier och installationer	8	551 584	363 868
Pågående nyanläggningar	9	274 294	13 314 072
Summa materiella anläggningstillgångar		187 282 285	170 763 693
Summa anläggningstillgångar		187 282 285	170 763 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 304	18 710
Övriga fordringar		149 884	573 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	88 210	94 133
Summa kortfristiga fordringar		251 398	686 374
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank		16 110 966	7 312 818
Summa omsättningstillgångar		16 362 364	8 999 192
SUMMA TILLGÅNGAR		203 644 649	179 762 885

BALANSRÄKNING

	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	147 400 206	84 501 206
Fond för yttre underhåll	172 467	0
Summa bundet eget kapital	147 572 673	84 501 206
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-9 089 732	-8 203 090
Årets resultat	-2 404 955	-714 175
Summa ansamlad förlust	-11 494 687	-8 917 265
Summa eget kapital	136 077 986	75 583 941
Långfristiga skulder	12	
Skulder till kreditinstitut	65 120 741	95 120 315
Summa långfristiga skulder	65 120 741	95 120 315
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	149 122	3 166 491
Aktuell skatteskuld	1 134 760	1 139 895
Övriga skulder	53 417	3 755 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 1 108 623	997 119
Summa kortfristiga skulder	2 445 922	9 058 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	203 644 649	179 762 885

Smt J&R  9/15

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-371 505	1 891 415
Avskrivningar	1 160 979	957 373
Erhållen ränta mm	598	2 252
Erlagd ränta	-2 034 048	-2 607 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 243 976	243 198
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 406	15 941
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	429 570	-414 749
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-3 017 369	3 096 599
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-3 595 338	3 796 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 421 707	6 737 611
Investering/planerat underhåll		
Förvärv av byggnader och mark	-30 491 662	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-227 687	-295 633
Förändring av pågående nyanläggningar	13 039 778	-13 314 072
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 679 571	-13 609 705
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	62 899 000	0
Amortering långfristiga lån	-29 999 574	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 899 426	0
Förändring av likvida medel	7 798 148	-6 872 094
Likvida medel vid årets början	8 312 818	15 184 912
Likvida medel vid årets slut	16 110 966	8 312 818

 10/15

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%
Fastighetsförbättringar	2%
Inventarier och installationer	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Finansiella instrument

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening vilket innebär att det inte sker någon beskattning för föreningen.

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 1 337 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.

lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2017/2018	2016/2017
	Årsavgifter	1 441 540	1 284 744
	Hyra, bostäder	373 434	362 448
	Hyra, lokaler	2 167 590	3 310 414
	Hyra, garage	1 294 727	1 230 558
	Övriga intäkter	62 499	69 272
	Summa nettoomsättning	5 339 790	6 257 436
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017/2018	2016/2017
	Försäkringsersättning	39 200	0
	Återvunna avskrivna fordringar	22 389	0
	Ersättning vid avbruten upplåtelse	126 132	0
	Summa övriga rörelseintäkter	187 721	0
Not 4	Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
	Fastighetsskötsel, inkl städning	157 772	159 233
	Reparationer/underhåll	255 804	156 741
	Fastighetsel	127 620	143 305
	Fjärrvärme	666 511	756 816
	Vatten	128 974	122 739
	Sophantering	130 830	112 776
	Bredband	131 150	168 083
	Snöröjning/sandning	17 658	36 947
	Planerat underhåll	514 395	446 533
	Fastighetsavgift/-skatt	567 395	567 395
	Försäkringspremier	67 655	64 656
	Försäkringsskador	162 199	0
	Övriga driftskostnader	52 036	9 880
	Summa driftskostnader	2 979 999	2 745 104
Not 5	Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
	Ekonomisk förvaltning	77 858	70 911
	Föreningsavgifter	8 138	7 333
	Försäljningskostnader	964 360	0
	Konsultarvoden	364 108	298 291
	Övriga administrationskostnader	57 928	59 035
	Summa övriga externa kostnader	1 472 392	435 570
Not 6	Personalkostnader	2017/2018	2016/2017
	Styrelsearvode	224 000	179 200
	Sociala avgifter	61 646	48 774
	Summa personalkostnader	285 646	227 974

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	163 674 415	163 674 415
	Inköp	17 451 884	0
	Omklassificeringar	13 039 778	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 166 077	163 674 415
	Ingående avskrivningar	-6 588 662	-5 644 756
	Årets avskrivningar	-1 121 008	-943 906
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 709 670	-6 588 662
	Utgående redovisat värde	186 456 407	157 085 753
	Redovisat värde byggnader	75 022 653	75 841 335
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 888 754	5 699 418
	Redovisat värde mark	75 545 000	75 545 000
	Summa redovisat värde	186 456 407	157 085 753
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	138 400 000 58 000 000	138 400 000 58 000 000
Not 8	Inventarier och installationer	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	381 573	85 940
	Inköp	227 687	295 633
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	609 260	381 573
	Ingående avskrivningar	-17 705	-4 238
	Årets avskrivningar	-39 971	-13 467
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 676	-17 705
	Utgående redovisat värde	551 584	363 868
Not 9	Pågående nyanläggningar	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	13 314 072	0
	Inköp	0	13 314 072
	Omklassificeringar	-13 039 778	0
	Utgående redovisat värde	274 294	13 314 072
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-06-30	2017-06-30
	Försäkringspremie	34 949	46 266
	Övriga förutbetalda kostnader	53 261	47 867
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 210	94 133

NOTER

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2018-06-30	2017-06-30
	Placeringskonto SEB	0	1 000 000
	Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Marknadsvärde	0	1 000 000
---------------	---	-----------

Not 12	Långfristiga skulder	2018-06-30	2017-06-30
	Amortering efter 5 år	65 120 741	95 120 315
	Summa långfristiga skulder	65 120 741	95 120 315

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2018/19	Skuld per 2018-06-30
SEB	2020-02-28	1,32%		30 529 130
SEB	2020-02-28	4,87%		30 529 130
SEB	2019-06-28	0,83%		4 062 481
Summa			0	65 120 741
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				65 120 741

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-06-30	2017-06-30
	Räntekostnader	11 529	27 892
	Förutbetalda avgifter/hyror	814 413	835 781
	Övriga förutbetalda kostnader	282 681	133 446
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 108 623	997 119

NOTER

Övriga noter

Not 14 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	95 904 351	95 904 351
Summa ställda säkerheter	95 904 351	95 904 351

Stockholm den 2018-11-14


Markus Fischer


Giorgio Vellani


Mathias Hedström


Maria Spetz


Stig Andersson


Dan Erol

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018.11-28


Joakim Mattsson
Revisor

Arne Holmgren
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jungfrun 24 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jungfrun 24 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

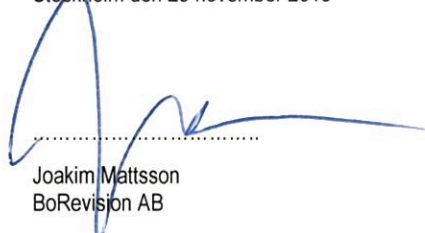
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 november 2018



Joakim Mattsson
BoRevision AB