

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Jungfrun 24

769610-7171

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Handwritten signature and initials in blue ink.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jungfrun 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 mittemellan 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.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåte bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

-Skatteverket godkände under året föreningen som privatbostadsföretag ("äkta förening"). Därmed har en viktig del i föreningens långsiktiga plan uppnåtts.

-Styrelsen beslutade att sänka avgifterna med 10 procent från 1 januari 2019.

-Underhållsplanen uppdaterades för att säkerställa korrekt avgiftsnivå och avsättningar för kommande underhålls- och renoveringsbehov.

Under det gångna verksamhetsåret fortsatte styrelsens arbete att förbereda ombyggnaden av vindarna på Kommendörsgatan 26 och Jungfrugatan 19. Vindsombyggnaden är nästa steg i föreningens långsiktiga plan efter den framgångsrika ombyggnaden av lokalerna på plan 1 till 11 lägenheter under 2017. Föreningens ansökan om bygglov avslogs under hösten 2018, först av Stadsbyggnadskontoret och ett reviderat förslag sedan även av Stadsbyggnadsnämnden. En ny ansökan om bygglov, baserad på ett omarbetat arkitektoniskt förslag och en omfattande antikvarisk utredning, planeras att lämnas in under hösten 2019.

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 bygges 1966 och inrymmer 44 lägenheter (varav två lägenheter på Jg19 är sammanslagna till en lägenhet) samt två kommersiella lokaler som båda varit uthyrda under lång tid.

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

Marken ägs av föreningen.

Fastigheten inrymmer 47 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 / Captains (butik och källarlokal, avtal till 2021-09-30)

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerade 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right, a signature 'AMP' in the middle, an arrow pointing up, and initials 'JIF' at the bottom right.

Fastighetens tekniska status

- 2019 - Installation av kameraövervakning i garaget
- Nya värmeslingor på taket och i stuprör samt regelbunden takinspektion genom serviceavtal
- 2018 -Installation av 12 laddboxar och närvarostyrd belysning i garaget
- 2017 -Färdigställd ombyggnation av lokaler på plan 1 till 11 lägenheterna inkl byte av hiss på Jungfrug 19 som förlängts till garage och vind.
-Bredbandsinstallation (fiber).
-Byte till bullerdämpande energifönster.
- 2015 -Renovering av tvättstugan.
-Trapphusrenovering, inkl installation av säkerhetsdörrar, elektroniskt passersystem, lågenergibelysning samt digitalt informations- och bokningssystem.
- 2011/12 -Stamrenovering(relining) samt renovering av ca 30 badrum med nya tätskikt.
- 2011 -Byte radiatorventiler och termostat, intrimning av värmesystem.
- 2010 -Energideklaration

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 3-4 mkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via en 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/ Tkr	
Balkonger	19/20	1 600	
Hiss, Kommendörsg 26	19/20	1 200	(tidpunkten beroende av vindsombyggnaden)

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Trönberg & Co från februari 2019, för ekonomisk och teknisk förvaltning. AB Energibevakning ansvarar för 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.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Skatteverket godkände föreningen som privatbostadsföretag ("äktä förening"). Styrelsen beslutade att sänka avgifterna med tio procent från 1 januari 2019. Underhållsplanen uppdaterades för att säkerställa korrekt avgiftsnivå och avsättningar för kommande underhålls- och renoveringsbehov.

Föreningens ansökan om bygglov avslogs under hösten, först av Stadsbyggnadskontoret sedan ett reviderat förslag även av Stadsbyggnadsnämnden. En ny ansökan om bygglov, baserad på omarbetat arkitektoniskt förslag och en omfattande antikvarisk utredning, planeras att lämnas in under hösten 2019.

I februari 2020 läggs ett tioårigt banklån om drygt 30 mkr om, vilket avsevärt kommer att sänka föreningens finansiella kostnader.

Under våren 2019 installerades kameraövervakning i garaget i förebyggande syfte. Högtrycksspölning av samtliga vertikala avloppsstammar genomfördes under hösten. Utredning av otillräcklig ventilation i Annorlunda Caterings kontor påbörjades. Två lägenheter på Jungfrugatan 19 som fick fuktskador på grund av trasiga värmeslingor på taket återställdes.

Föreningens resultat från år 2018/19 är -1 289 Tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017/18 som var 2 405 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen inte haft försäljningskostnader vid upplåtelse som de hade under 2017/2018.

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

I Resultatet för 2018/19 ingår avskrivningar med 1 317 Tkr och exkluderar man dem blir resultatet +28 Tkr. Detta innebär att föreningen får ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 28 Tkr.

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 negativt kassaflöde med 640 Tkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har utfört investeringar med 519 Tkr.

Genomförda investeringar

Tkr

- Installation av kameraövervakning i garaget
- Vindsprojektering

63
456



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början	65
nyttillkomna medlemmar	4
utträdande medlemmar	5
Medlemsantalet vid årets slut	64

Under året har 3 överlåtelser skett. Antalet upplåtelser uppgår till 0.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-12-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Fischer	Ordförande
Giorgio Vellani	Kassör
Christina Åkesson	Sekreterare
Mathias Hedström	Ledamot
Mikael Fraenkel	Ledamot

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 åtta. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning, Tkr	5 561	5 528	6 257	6 912	7 083
Resultat efter finansiella poster, Tkr	-1 289	-2 405	-714	-739	-419
Resultat exkl avskrivningar, Tkr	-28	-1 244	243	205	313
Soliditet (%)	66,67	66,80	42,00	44,00	43,10
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	454	505	505	505	505
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 825	20 825	37 375	37 375	39 338
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 009	31 009	31 030	31 030	31 053
Genomsnittlig skuldränta, %	3	3	3	3	3
Fastighetens belåningsgrad, %	35	35	61	60	60

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

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



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-96 965 665	-50 434 541	-172 467	9 089 732	2 404 955	-136 077 986
Ökning av insatskapital		60 000				60 000
Disposition av föregående års resultat:				2 404 955	-2 404 955	0
Avsättning yttre fond			-619 000	619 000		0
Årets resultat					1 289 294	1 289 294
Belopp vid årets utgång	-96 965 665	-50 374 541	-791 467	12 113 687	1 289 294	-134 728 692

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 113 687
årets förlust	-1 289 294
	-13 402 981

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 929 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-564 426
i ny räkning överföres	-15 767 555
	-13 402 981

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter m.m			
Nettoomsättning	2	5 307 931	5 339 790
Övriga rörelseintäkter	3	252 943	187 721
Summa rörelseintäkter m.m		5 560 874	5 527 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 312 605	-3 144 615
Övriga externa kostnader	5	1 838	-1 307 776
Personalkostnader	6, 7	-302 895	-285 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 316 566	-1 160 979
Summa rörelsekostnader		-4 930 228	-5 899 016
Rörelseresultat		630 646	-371 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 452	598
Räntekostnader		-1 938 392	-2 034 048
Summa finansiella poster		-1 919 940	-2 033 450
Resultat efter finansiella poster		-1 289 294	-2 404 955
Resultat före skatt		-1 289 294	-2 404 955
Årets resultat		-1 289 294	-2 404 955



Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	185 207 585	186 456 407
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	59 320	0
Inventarier och installationer	10	487 794	551 584
Pågående nyanläggningar	11	730 446	274 294
Summa materiella anläggningstillgångar		186 485 145	187 282 285

Summa anläggningstillgångar

186 485 145

187 282 285

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 954	13 304
Övriga fordringar		975	149 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	179 966	88 210
Summa kortfristiga fordringar		187 895	251 398

Kassa och bank

Kassa och bank		15 471 429	16 110 967
Summa kassa och bank		15 471 429	16 110 967
Summa omsättningstillgångar		15 659 324	16 362 365

SUMMA TILLGÅNGAR

202 144 469

203 644 650

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 340 206	147 400 206
Fond för yttre underhåll		791 467	172 467
Summa bundet eget kapital		148 131 673	147 572 673
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 113 687	-9 089 732
Årets resultat		-1 289 294	-2 404 955
Summa fritt eget kapital		-13 402 981	-11 494 687
Summa eget kapital		134 728 692	136 077 986
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		65 120 741	65 120 741
Summa långfristiga skulder		65 120 741	65 120 741
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		124 637	149 122
Skatteskulder		1 037 983	1 134 760
Övriga skulder		26 310	53 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 106 106	1 108 624
Summa kortfristiga skulder		2 295 036	2 445 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 144 469	203 644 650

Kassaflödesanalys

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 289 294	-2 404 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 316 566	1 160 979
Betald skatt		-96 153	566 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-68 881	-677 179
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 350	5 406
Förändring av kortfristiga fordringar		56 529	-142 362
Förändring av leverantörsskulder		-24 485	-3 017 369
Förändring av kortfristiga skulder		-29 624	-3 590 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-60 111	-7 421 707
Investeringsverksamheten			
Investeringar av byggnader och mark		-456 153	-30 491 661
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-63 274	-227 687
Förändring medlemsinsatser		-60 000	13 039 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-579 427	-17 679 570
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	62 899 000
Amortering av lån		0	-29 999 574
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	32 899 426
Årets kassaflöde		-639 538	7 798 149
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		16 110 967	8 312 818
Likvida medel vid årets slut		15 471 429	16 110 967

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2%
Inventarie	25%
Inventarier och installationer	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under 2019

Finansiella Instrument

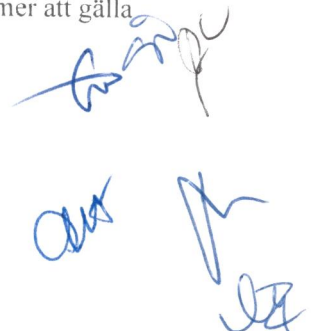
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening vilket innebär att det inte sker någon beskattning för föreningen.

Intäktssredovisning

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 2019 och dessa kommer att gälla fram till 2021.



Föreningen beskattas genom en del kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet.

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

Föreningen har ett skattemässigt underskott med 5 612 tkr.

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 underhållfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till underhållsfonden. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostäder	1 496 107	1 441 540
Hyror bostäder	377 227	373 434
Hyror lokaler	2 251 061	2 167 590
Hyror garage	1 181 655	1 294 727
Övriga intäkter	1 881	62 499
	5 307 931	5 339 790

Not 3 Övriga rörelseintäkter

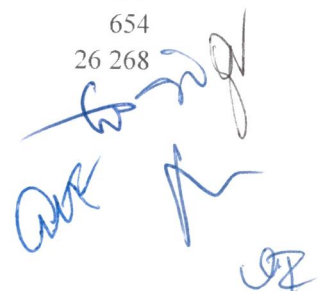
	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Försäkringsersättning	132 266	39 200
Återvunna avskrivna fordringar	0	22 389
Ersättning vid avbruten upplåtelse	0	126 132
Övriga intäkter	120 677	0
	252 943	187 721

Not 4 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Belysning/EI	104 682	127 620
Bränsle/Värme	596 293	666 511
Sotning/Brandskydd	3 987	12 765
Vatten & avlopp	134 064	128 974
Städning avtal	109 369	101 691
Städning extra	26 598	0
Sophanterling avtal	30 211	130 830
Sophantering extra	27 792	0
Snöröjning avtal	14 363	17 658
Utemiljö avtal	13 022	10 780
Utemiljö extra	13 270	0
Årets renoveringar/byggprojekt	22 401	0
Reparationer	1 170 970	453 184
Löpande underhåll	50 076	464 395
Bredband/Kabel TV	148 424	131 150
Hiss avtal	5 486	1 238
Hiss extra	20 941	14 820
Vitvaror	14 020	0
Ventilation avtal + filter	13 328	0
Fastighetsskatt	470 618	567 395
Försäkringspremier	58 853	67 655
Fastighetsförvaltning avtal	113 500	72 563
Fastighetsförvaltning extra	6 400	5 294
Fastighetsskötsel avtal	57 797	56 081
Jouravtal	3 521	0
Konsultarvoden	76 983	86 758
Förhandlingsarv	4 586	0
Förbrukningsinventarier	0	23 850
Förbrukningsmaterial	1 050	3 403
	3 312 605	3 144 615

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Kontorsmaterial	1 374	404
Telefonkostnader	4 850	4 389
Revisionsarvode	18 136	16 353
Soliditetsuppl. & inkasso	267	654
Förenings- & styrelsekostnader	18 998	26 268



Div kostn avdragsgilla	10 000	8 138
Bankkostnader	4 394	6 066
Juridiska arvoden	7 343	281 144
Övriga försäljningskostnader	-67 200	964 360
	-1 838	1 307 776

Not 6 Medelantalet anställda

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	234 200	224 000
Sociala avgifter	68 695	61 646
	302 895	285 646

Not 8 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	194 166 077	163 674 415
Inköp	0	17 451 884
Omklassificeringar	0	13 039 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 166 077	194 166 077
Ingående avskrivningar	-7 709 670	-6 588 662
Årets avskrivningar	-1 248 822	-1 121 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 958 492	-7 709 670
Utgående redovisat värde	185 207 585	186 456 407
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter varav byggnader:	173 000 000 62 000 000	138 400 000 58 000 000
Bokfört värde mark	111 000 000	80 400 000
	111 000 000	80 400 000

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large signature at the top right.
Below it, the word "QUE" is written.
To the right of "QUE" is a large "R".
At the bottom right, "OR" is written.

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Inköp Kameror till garaget	63 274	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 274	0
Årets avskrivningar	-3 954	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 954	0
Utgående redovisat värde	59 320	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

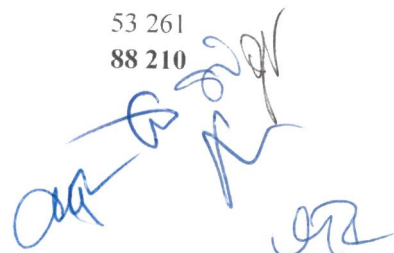
	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	609 260	381 573
Inköp	0	227 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	609 260	609 260
Ingående avskrivningar	-57 676	-17 705
Årets avskrivningar	-63 790	-39 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 466	-57 676
Utgående redovisat värde	487 794	551 584

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	274 294	13 314 072
Inköp vindprojekt	456 152	
Omklassificeringar		-13 039 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	730 446	274 294
Utgående redovisat värde	730 446	274 294

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Försäkringspremie	36 161	34 949
Upplupen intäkt Lokal	61 770	0
Övriga förutbetalda kostnader	82 035	53 261
	179 966	88 210



Not 13 Långfristiga skulder

Amortering efter 5 år	65 120 741	65 120 741
	2019-06-30	2018-06-30
SEB 2020-02-28 1,32%	30 529 130	30 529 130
SEB 2020-02-28 4,87%	30 529 130	30 529 130
SEB 2021-06-28 0,67%	4 062 481	4 062 481
Totalt	65 120 741	65 120 741
Avgår kortfristig del	0	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader	10 650	11 529
Förutbetalda avgifter/hyror	805 157	814 413
Styrelsearvode	120 500	56 248
Övriga förutbetalda kostnader	169 799	226 433
	1 106 106	1 108 623

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	95 904 351	95 904 351
	95 904 351	95 904 351



Stockholm 2019- 11- 10



Markus Fischer
Ordförande



Mikael Fraenkel

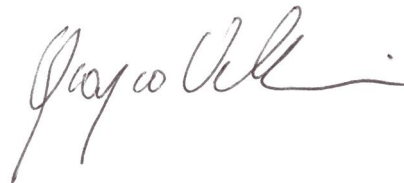


Mathias Hedström

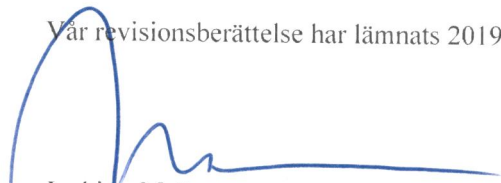
Giorgio Vellani



Christina Åkesson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 11- 14



Joakim Mattsson
Revisor, BoRevision i Sverige AB



Arne Holmgren
Intern lekmannarevisor

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 räkenskapsår 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 31 december 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 14/11 2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Arne Holmgren
Förtroendevald revisor