

Årsredovisning
för
Brf Jungfrun 24
769610-7171

Räkenskapsåret
2022-07-01 – 2023-06-30

Styrelsen för Brf Jungfrun 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Jungfrun 24 är ett privatbostadsbolag, det vill säga en så kallad äkta bostadsrättsförening, där föreningens fastighet är lokaliserad i ett mycket attraktivt område på Östermalm. Fastigheten ligger mitt emellan Östermalmstorg och Karlaplan med nära tillgång till både T-banan och flera busslinjer. Det centrala läget ger tillgång till ett brett nöjes- och kulturliv, restauranger, affärer, förskolor och fritidshem, skolor samt till grönområden med lugna promenadstråk. Fastigheten har ett eget garage med 45 platser som alla är försedda med laddboxar för elbilar.

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

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Föreningen fick i början av sommaren 2022 bygglov för ombyggnad av fastighetens vindar för upp till fyra högvärdiga taklägenheter med en sammanlagd boarea på omkring 560 kvm. Ombyggnadsprojektet har goda förutsättningar att göra föreningen lågt belånad, samtidigt som flera förestående underhållsåtgärder kan utföras i samband med ombyggnationen. Det gäller bland annat taket, ventilationen liksom hissen på Kommendörsgatan 26.

- Under hösten 2022 utvärderades projektet och flera etablerade vindsexploatörer och mäklare träffades. Efter en noggrann upphandling såldes råvinden i december 2022 till den erfarne vindsexploatören InnovationsDesign för drygt 56 mkr.

- Under våren och försommaren 2023 flyttades de tidigare vindsförråden till nybyggda förråd i källaren och garaget. Rivningsarbeten på vinden påbörjades därefter i juni 2023. De nya taklägenheterna ska vara färdiga för inflyttning i slutet av 2024.

- Planering av en ny förlängd hiss på Kommendörsgatan 26 och ett nytt mer energieffektivt ventilationssystem.

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.

Fastigheten inrymmer 45 garageplatser för bilar.
41 lägenheter upplåts med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt, dessa utgör ca 8% av den totala lägenhetsytan.

Marken ägs av föreningen.

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. 1 200 kvm (21%) lokalyta och 1 150 kvm garage eller förråd (20%). 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 2025-09-30)
- * Källs Färg & Marin / Captains (butik och källarlokal, avtal till 2024-09-30)

Lokalhyresgästerna 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)
12 st	2 rum och kök
1 st	2 rum och kök
1 st	2,5 rum och kök
2 st	3 rum och kök
9 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

- | | |
|------|---|
| 2023 | - Ny till vindsplanet förlängd hiss installerad
- Ombyggnad av taket och ventilationssystemet pågår under hösten 2023
- Utbyte av garageporten planerat under hösten 2023 |
| 2022 | - Ny elcentral och nya kraftfullare elserviskablar till fastigheten installerade
- Införande av gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering (IMD)
- Införande av källsortering av kartong, papper, plast, glas och metall
- Genomförd brandsäkerhetskontroll (BSA) |
| 2021 | - Installation av ytterligare 32 laddboxar, totalt 44 st, varmed alla p-platser har egen laddbox. |



- Installation av tre nya dräneringspumpar samt slamsugning av pumpgropar i garaget och i källaren genomförd.
 - Ombyggnad av ventilation samt OVK genomförd i fastighetens butikslokal
 - Genomförd och godkänd radonmätning.
 - Godkänd energideklaration som visar på sänkt energiförbrukning som följd av genomförda energisparåtgärder.
- 2020
- Utveckling av innergården genom nyplantering av växtlighet, upprättande av skötselavtal för planteringar och inköp av nya trädgårdsmöbler. Fortsatt utveckling planeras.
 - Ommålning av delar av fasaden.
 - Uppdelning av källarplanet i en av föreningens hyreslokaler som planeras bli förråd för medlemmar.
- 2019
- Installation av kameraövervakning i garage.
 - 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 lägenheter, inkl byte av hiss på Jungfrug 19 som förlängts till garage och vind
 - Installation av fibernät för bredband och TV.
- 2015
- Byte till bullerdämpande energifönster i alla lägenheter.
 - Renovering av tvättstugan och installation av nya vitvaror.
 - 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, intrimming av värmesystem.
- 2010
- Energideklaration

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 5 mkr för den närmaste femårsperioden. 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 från 2018.

Planerade/pågående åtgärder

- Utbyte av garageport
- Nytt tak med solceller
- Ny hiss Kg26
- Nytt ventilationssystem med värmeåtervinning
- Renovering balkonger
- Nytt tätskikt och stelnläggning innergården

År
2023
2023-2024
2023
2023-2024
2024-2025
2024-2025

Fastighetsförvaltning

Föreningen har sedan 1 januari 2023 avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-03-20.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Genomförda investeringar	Tkr
- Ny hiss Kommendörsgatan 26	394
- Nya förråd i källaren och garaget	263
Medlemsinformation	
Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början	61
nyttillkomna medlemmar	7
utträdande medlemmar	9
Medlemsantalet vid årets slut	59

Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen fn en överlåtelseavgift på fn 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 525 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-12-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Fischer	Ordförande
Jasmin Svraka	Kassör
Christina Robb	Sekreterare
Mathias Hedström	Ledamot
Michael Sjöberg	Ledamot
Esbjörn Larsson	Suppleant
Bengt Berg	Suppleant

Till revisor har Joakim Mattsson, BoRevision Sverige AB valts. Ingen internrevisor valdes.

Valberedningen består av Camilla Speer och Dan Epel varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under verksamhetsåret har uppgått till 13st. Dessa ingår i den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Dessutom har styrelsen och en utsedd projektgrupp genomfört ett stort antal möten med mäklare, vindexploatörer och byggkonsulter som del av vindombyggnadsprojektet. Två styrelseledamöter har fakturerat projektarvode för arbete med vindprojektet.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning, Tkr	5 284	4 991	4 942	5 095	5 561
Resultat efter finansiella poster, Tkr	-2 650	-87	-117	-1 640	-1 289
Resultat exkl avskrivningar, Tkr	-1 305	1 285	1 237	-314	-28
Soliditet, %	67,7	67,6	67,4	66,3	66,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	399	401	396	440	454
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	18 695	20 272	20 501	20 825	20 825
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 037	31 037	31 045	31 009	31 009
Genomsnittlig skuldränta, %	1	1	0	2	3
Fastighetens belåningsgrad, %	33	35	35	35	35

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	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 324 081	54 016 125	2 590 972	-16 959 736	-87 424	137 884 018
Disposition av föregående års resultat:				-87 424	87 424	0
Avsättning yttre fond			32 000	-32 000		0
Årets resultat					-2 649 523	-2 649 523
Belopp vid årets utgång	98 324 081	54 016 125	2 622 972	-17 079 160	-2 649 523	135 234 495

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 079 159
årets förlust	-2 649 523
	-19 728 682

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	425 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 182 123
i ny räkning överföres	-17 971 559
	-19 728 682

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

[Handwritten signature]
30/11/21

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	5 109 754	4 977 716
Övriga rörelseintäkter	3	174 266	13 185
Summa rörelseintäkter m.m.		5 284 020	4 990 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 499 650	-3 286 875
Övriga externa kostnader	5	-120 696	178 241
Personalkostnader	6	-252 044	-251 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 344 467	-1 372 896
Summa rörelsekostnader		-7 216 857	-4 732 530
Rörelseresultat		-1 932 837	258 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 810	12 863
Räntekostnader		-721 496	-358 658
Summa finansiella poster		-716 686	-345 795
Resultat efter finansiella poster		-2 649 523	-87 424
Resultat före skatt		-2 649 523	-87 424
Årets resultat		-2 649 523	-87 424

Handwritten notes:
JS
SK
m
A

Balansräkning

Not
1

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	180 212 314	181 461 137
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	30 536	53 861
Inventarier och installationer	9	274 546	346 864
Pågående nyanläggningar	10	3 977 083	3 001 354
Summa materiella anläggningstillgångar		184 494 479	184 863 216

Summa anläggningstillgångar

184 494 479

184 863 216

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-6	328 789
Övriga fordringar		2 616 515	6 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	74 020	155 640
Summa kortfristiga fordringar		2 690 529	490 689

Kassa och bank

Kassa och bank		12 549 040	18 500 150
Summa kassa och bank		12 549 040	18 500 150
Summa omsättningstillgångar		15 239 569	18 990 839

SUMMA TILLGÅNGAR

199 734 048

203 854 055

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Not
1

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

152 340 206

152 340 206

Fond för yttre underhåll

2 622 972

2 590 972

Summa bundet eget kapital

154 963 178

154 931 178

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-17 079 159

-16 959 735

Årets resultat

-2 649 523

-87 424

Summa fritt eget kapital

-19 728 682

-17 047 159

Summa eget kapital

135 234 496

137 884 019

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

0

19 773 050

Summa långfristiga skulder

0

19 773 050

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av lång skuld till kreditinstitut

59 226 490

44 360 927

Leverantörsskulder

732 758

449 532

Skatteskulder

1 007 032

502 196

Övriga skulder

2 858 304

83 795

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

674 968

800 536

Summa kortfristiga skulder

64 499 552

46 196 986

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

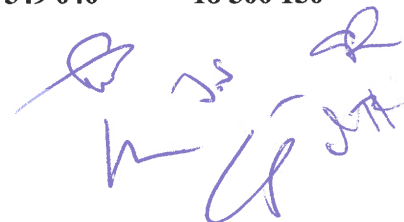
199 734 048

203 854 055

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 649 523	-87 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 344 467	1 372 896
Betald skatt		-11 669	32 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 316 725	1 318 143
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		328 795	221 627
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 528 636	41 928
Förändring av leverantörsskulder		283 226	-15 321
Förändring av kortfristiga skulder		3 162 941	199 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-70 399	1 765 846
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och mark		-975 729	-1 438 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-975 729	-1 438 573
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-4 904 982	-508 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 904 982	-508 825
Årets kassaflöde		-5 951 110	-181 552
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18 500 150	18 681 702
Likvida medel vid årets slut		12 549 040	18 500 150



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.

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.

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2%
Inventarier	25%
Inventarier och installationer	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Föreningen har lån med villkorsändring under 2023. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2023-06-30 förutom den del som planerar att amorteras under 2023.

Finansiella instrument

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

Intäktsredovisning

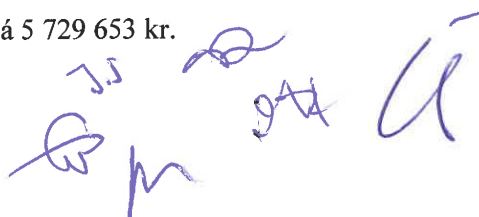
Inkomster redovisas till det verkliga värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Gällande fastighetstaxering gäller för åren 2022-2024.

Föreningen beskattas genom en del kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1589 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har ett skattemässigt underskott á 5 729 653 kr.



Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom en 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 262 597	1 269 137
Hyror bostäder	334 395	344 873
Hyror lokaler	2 314 227	2 123 176
Hyror garage	1 195 938	1 240 593
Övriga intäkter	2 597	-63
	5 109 754	4 977 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El	99 691	13 185
Övriga intäkter	74 575	0
	174 266	13 185

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El	449 405	155 509
Uppvärmning	618 274	608 827
Sotning	30 083	10 306
Vatten och avlopp	153 826	133 487
Sophantering	81 029	106 735
Städning	120 806	119 715
Snöröjning	1 386	15 307
Utemiljö	79 988	44 447
Felavhjälpande underhåll	286 314	779 754
Planerat underhåll	2 182 123	221 531
Bredband/Kabel-TV	154 432	151 911
Hisservice	51 404	17 520
Ventilationservice	43 265	30 462
Fastighetsskatt	504 836	502 846
Fastighetsförsäkring	64 174	56 215
Fastighetsförvaltning	501 319	181 724
Fastighetsskötsel	115 695	60 758
Konsultarvoden	44 742	1 500
Övriga driftskostnader	16 549	88 321
	5 499 650	3 286 875

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Telefoni	2 830	4 388
Revisionsarvode	21 520	21 334
Inkasso och KFM-avgifter	0	1 920
Förenings- och styrelsekostnader	16 392	37 311
Bankkostnader	6 744	5 451
Juridiska arvoden	65 653	-257 655
Föreningsavgifter	6 421	9 009
Övriga externa kostnader	1 137	0
	120 697	-178 242

Not 6 Medelantalet anställda

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	194 166 077	194 166 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 166 077	194 166 077
Ingående avskrivningar	-12 704 940	-11 456 124
Årets avskrivningar	-1 248 823	-1 248 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 953 763	-12 704 940
Utgående redovisat värde	180 212 314	181 461 137
Taxeringsvärden byggnader	166 000 000	166 000 000
Taxeringsvärden mark	81 800 000	81 800 000
	247 800 000	247 800 000
Bokfört värde mark	75 545 000	75 545 000
	75 545 000	75 545 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	109 088	109 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 088	109 088
Ingående avskrivningar	-55 227	-36 351
Årets avskrivningar	-23 325	-18 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 552	-55 227
Utgående redovisat värde	30 536	53 861

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

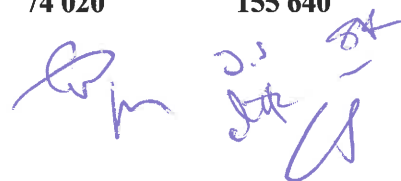
	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	723 006	1 161 717
Inköp laddplatser		-438 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	723 006	723 006
Ingående avskrivningar	-376 142	-270 938
Årets avskrivningar	-72 318	-105 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-448 460	-376 142
Utgående redovisat värde	274 546	346 864

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 001 354	1 124 070
Inköp vindprojekt	975 729	1 877 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 977 083	3 001 354
Utgående redovisat värde	3 977 083	3 001 354

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Försäkringspremie	35 980	38 474
Övriga förutbetalda kostnader	38 040	117 166
	74 020	155 640



Not 12 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
SEB	3,13	2023-06-28	0	4 062 481
SEB	0,53	2024-03-28	19 436 869	19 861 606
SEB	4,23	2024-09-28	19 436 868	19 945 693
SEB	4,23	2024-09-28	20 352 753	20 352 753
			59 226 490	64 222 533
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			59 226 490	44 360 927

Planenlig amortering inom 5 år: **4 070 600 kr**

Utöver detta planeras betydande amorteringar under de kommande verksamhetsåren som följd av erhållna medel från försäljningen av föreningens vindsytor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	0	2 966
Förskottsbetalda avgifter och hyror	470 360	470 876
Upplupna styrelsearvoden	77 000	228 224
Upplupna driftskostnader	119 608	78 470
Upplupen revision	8 000	20 000
	674 968	800 536

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	95 904 351	95 904 351
	95 904 351	95 904 351

Handwritten signatures and initials in blue ink.

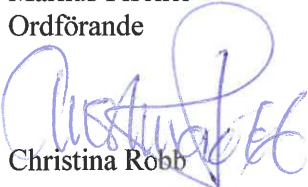
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Den nya förlängda hissen på Kommendörsgatan 26 togs som planerat i bruk i mitten av oktober 2023.
- Ombyggnad av taket och ventilationssystemet pågår under hösten 2023.
- Utbyte av garageporten planerat under hösten 2023.
- De första delbetalningarna på drygt 20 mkr har erhållits från vindsexploatören.

Stockholm 2023- 11 - 30



Markus Fischer
Ordförande



Christina Robb

Jasmin Svraka

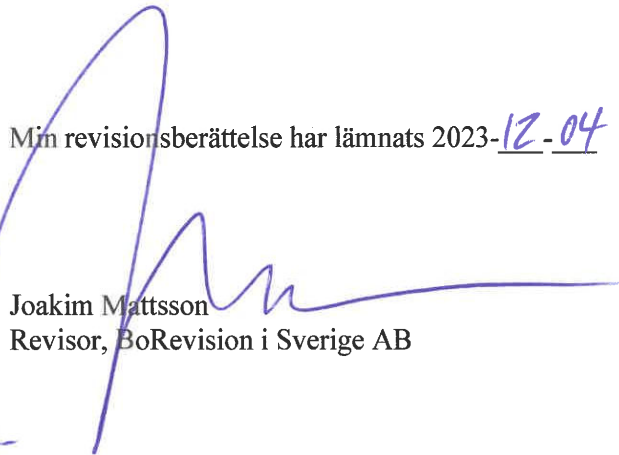


Mathias Hedström



Michael Sjöberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 12 - 04



Joakim Mattsson
Revisor, BoRevision i Sverige AB

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 1 juli 2022 - 30 juni 2023.

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 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 1 juli 2022 - 30 juni 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens utgifter samt amorteringar och avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Årsredovisningen har inte avlämnats i sådan tid att det varit möjligt, enligt 33 § föreningens stadgar, att avge revisionsberättelsen inom förespråkad tid.

Stockholm den 4 / 12 2023

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor