



Årsredovisning 2023



Brf Jungfrun Gärdet

Org nr 769607-9644

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Jungfrun Gärdet, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Jungfrun Gärdet registrerades hos Bolagsverket den 28 januari 2002. Föreningen förvärvade fastigheten Artilleriberget 4 i Stockholms kommun den 8 juni 2005. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Av fastighetens dåvarande 36 lägenheter ombildades 32 lägenheter till bostadsrätter och 4 förblev hyresrätter.

Under 2011 konverterades tidigare källarlokal till lgh 39 och uppläts med bostadsrätt och under 2015 konverterades tidigare tvättstuga till lgh 37 och uppläts med bostadsrätt. Idag består föreningen av 38 lägenheter varav 1 är hyresrätt, då de tre tidigare har upplåtits som bostadsrätter varav den senaste under 2023.

Föreningens stadgar registrerades vid Bolagsverket den 6 december 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Artilleriberget 4 med adress Jungfrugatan 60 i Stockholm.

Markareal för tomten uppgår till 766 kvadratmeter. Fastigheten består av 38 st. bostadslägenheter samt 1 lokal. Antalet hyreslägenheter är 1 stycken. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 094,5 kvadratmeter och lokalytan till 57 kvadratmeter, totalt 2 151,5 kvadratmeter.

Byggnaden uppfördes 1936.

Lägenhetsfördelning

12 st 3 rum, kök, bad och wc

12 st 2 rum, kök, bad och wc

14 st 1 rum, kök, bad och wc

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2023 är 107 247 000 kr, varav byggnadsvärde är 28 247 000 kr och markvärde 79 000 000 kr. Värdeår är 1936.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 629 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar och följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Hinds Anders Särnqvist Jens Bruér Jennie Karlsson
-----------	--

Suppleant	Karin Holmén
-----------	--------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisor

Jan-Erik Forsberg,
JEF Holding AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målat trapphuset.

En av föreningens hyresrätt har även den ombildats till bostadsrätt och sålts på marknaden. Det här har gett en intäkt till föreningen på 3 200 000 kronor. A 31/12-2023 har föreningen 1 stycken hyresrätter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (50) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 4 (5) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 425	1 466	1 498	1 493
Resultat efter finansiella poster	-830	-1 519	-1 443	-1 202
Balansomslutning	63 465	60 921	56 688	59 093
Soliditet (%)	69,71	68,73	66,45	66,19
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	1,09	0,82	0,84
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	629	617	608	608
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 710	8 710	6 847	5 123
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 082	9 082	7 139	5 342
Sparande per kvm (kr/kvm)	33	31	-285	176
Räntekänslighet (%)	14,43	14,71	11,74	8,79
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	261	230	218	190
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,81	85,97	82,89	83,09

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella kostnader

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 669 898	8 035 567	934 300	-8 247 866	-1 519 276	41 872 623
Ökning av insatskapital	765 941	2 434 059				3 200 000
Disposition av föregående års resultat:			-623 030	-896 246	1 519 276	0
Årets resultat					-829 543	-829 543
Belopp vid årets utgång	43 435 839	10 469 626	311 270	-9 144 112	-829 543	44 243 080

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 144 112
årets förlust	-829 543
	-9 973 655

behandlas så att	
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-245 748
Avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	-10 027 907
	-9 973 655

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 424 717	1 466 231
Övriga rörelseintäkter		18 139	12 081
Summa nettoomsättning		1 442 856	1 478 312
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-130 285	-86 292
Periodiskt underhåll		-245 748	-923 030
Driftskostnader	3	-818 056	-716 887
Övriga externa kostnader	4	-206 201	-147 355
Personalkostnader		-96 314	-197 144
Fastighetsskatt/avgift		-62 852	-60 192
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 559 456	-2 130 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666 864	-663 512
Summa avskrivningar		-666 864	-663 512
Resultat före finansiella poster		-783 464	-1 316 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164 510	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 589	-203 202
Summa kapitalnetto		-46 079	-203 176
Resultat efter finansiella poster		-829 543	-1 519 276
Årets resultat		-829 543	-1 519 276

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	54 016 383	54 513 989
Summa materiella anläggningstillgångar		54 016 383	54 513 989
Summa anläggningstillgångar		54 016 383	54 513 989
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 409	4 989
Aktuella skattefordringar		19 819	21 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	153 345	14 879
Avräkningskonto förvaltare		520 146	5 519 833
Summa kortfristiga fordringar		698 719	5 561 249
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		8 651 272	0
Summa kortfristiga placeringar		8 651 272	0
<i>Kassa och bank</i>		98 467	845 635
Summa omsättningstillgångar		9 448 458	6 406 884
SUMMA TILLGÅNGAR		63 464 841	60 920 873

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		43 435 839	42 669 898
Upplåtelseavgift		10 469 626	8 035 567
Fond för yttre underhåll		311 270	934 300
Summa bundet eget kapital		54 216 735	51 639 765
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 144 112	-8 247 866
Årets resultat		-829 543	-1 519 276
Summa fritt eget kapital		-9 973 655	-9 767 142
Summa eget kapital		44 243 080	41 872 623
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	18 700 000	18 700 000
Summa långfristiga skulder		18 700 000	18 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		185 032	58 004
Aktuella skatteskulder		6 389	3 729
Övriga skulder		1 475	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	328 865	286 517
Summa kortfristiga skulder		521 761	348 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 464 841	60 920 873

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-829 543	-1 519 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		666 864	663 512
Förändring skatteskuld/fordran		2 660	2 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-160 019	-853 383
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 788 429	-518
Förändring av kortfristiga skulder		170 851	29 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 777 597	-824 028
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-169 258	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-169 258	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		3 200 000	5 720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 200 000	5 720 000
Årets kassaflöde		-5 746 855	4 895 972
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		6 365 468	1 469 497
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		618 613	6 365 469

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-200
Ombyggnad tvättstuga, fastighetsförbättringar tak	25
Elanläggning, fönster, portar mm	20
Standardförbättringar, värmeanläggning, inventarier, maskiner	10

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 295 804	1 270 872
Hysesintäkter, bostäder	76 913	160 749
Hysesint, övr objekt	52 000	48 000
Bortfall hyresint, övr obj	0	-13 390
	1 424 717	1 466 231

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	35 619	36 000
Städkostnader	52 375	42 156
Hyra av entrémattor	5 368	4 787
Serviceavtal	0	2 250
Hisskostnader	4 413	7 272
Bevakningskostnader	12 000	10 063
Gemensamhetsanläggning	23 370	27 175
El	56 967	78 755
Värme	422 338	349 369
Vatten och avlopp	80 180	65 133
Avfallshantering	81 664	57 199
Försäkringskostnader	31 083	27 641
Kabel-tv	7 900	7 090
Bredband	3 600	1 085
Förbrukningsmaterial	1 179	0
Trivselåtgärder	0	913
	818 056	716 888

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Hemsida	7 488	1 248
Porto	3 468	1 296
Föreningsgemensamma kostnader	5 369	590
Revisionsarvode	13 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	64 752	57 385
Bankkostnader	8 287	6 418
Juridisk konsultation	25 800	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 460	5 380
Övriga poster	15 077	16 685
Mäklararvode	57 000	45 852
	206 201	147 354

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 785 233	62 785 233
Inköp	169 258	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 954 491	62 785 233
Ingående avskrivningar	-8 271 244	-7 607 732
Årets avskrivningar	-666 864	-663 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 938 108	-8 271 244
Utgående redovisat värde	54 016 383	54 513 989
Taxeringsvärden byggnader	28 247 000	28 247 000
Taxeringsvärden mark	79 000 000	79 000 000
	107 247 000	107 247 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	10 832	9 419
Bostadsrätterna	5 460	5 460
IP-telefoni	2 340	0
Ränteintäkter	134 713	0
	153 345	14 879

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,97	2026-03-17	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,78	2025-09-17	7 000 000	7 000 000
Nordea	0,95	2026-06-17	2 700 000	2 700 000
Nordea	2,08	2027-03-17	4 000 000	4 000 000
			18 700 000	18 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	11 712	11 712
Fastighetsvård	10 607	3 000
Värme	63 262	55 641
Revision	13 000	12 000
El	5 489	11 782
Förskottsbetalda avgifter och hyror	93 390	51 550
Städning	3 119	3 250
Vatten	13 396	12 071
Avfall	11 397	10 433
Reparationer	0	2 062
Övrigt	0	863
Förvaltningskostnader Bovera	0	4 412
Hemsida	0	1 248
Upplupna arvoden och sociala avgifter	103 493	106 493
	328 865	286 517

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 300 000	19 300 000
	19 300 000	19 300 000

Stockholm,

Jan Hinds

Anders Särnqvist

Jens Bruér

Jennie Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan-Erik Forsberg
Förtroendevald revisor

Till Föreningsstämman i BRF Jungfrun Gärdet Org.nr 769607-9644

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Jungfrun Gärdet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2024

Jan-Erik Forsberg
Revisor