

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Jungfruslåndan

702001-0422



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Jungfruslåndan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus med 18 lägenheter samt 1 lokal. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret AB. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastighetens värdeår är 1954. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 853 kvadratmeter, varav 768 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 85 kvadratmeter utgör lokalyta.

Byggnadens tekniska status och renoveringsåtgärder:

2024 Stamspolning
2024 Renovering av ytskick i garage
2022 Relining av avloppsrör. Byte av vattenledning. Byte av stamventiler.
2018 Fasad- och balkongrenovering
2017 Energideklaration
2015 Stamspolning
2015 Byte av tvättmaskin
2014 Installation av bredbandslösning
2013 Installation av ny fläkt för torktumlare. Fibernätanslutning till Stockholms stadsnät
2012 Reparationer av tak och isolering på vinden
2011 Installation av luftavfuktningmaskin och fläktar i torkrum
2011 Byte av dörrar till cykelrum och soprum
2010 Installation på fjärrvärmeanläggning
2008 Fönsterrenovering
2008 Energideklaration
2005 Gårdsgångar grusades
2000 Rörstambyte
2000 Elstambyte

Styrelse

Maria Forsgren, Josefine Wekell, Victor Sandberg, Johan Andersson

Revisor

Börje Krafft, Add subtract AB

Styrelsen

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Firmateckning tecknas av två i förening av ledamöterna.

Leverantörer

Ekonomisk förvaltning hanteras av Storholmen, Bahnhof står för Internetanslutning, Skellefteå Kraft distribuerar el, Fortum levererar värme, Trafikkontoret sköter renhållning och Stockholm Vatten sköter avlopp/vatten.

Händelser under året

Den ordinarie årsstämma ägde rum 2024-04-21. En ny styrelsemedlem valdes in och en lämnade. I vanlig ordning har föreningen genomfört två gemensamma städdagar.

Enligt planerat underhåll spolades föreningens stammar under våren.

Fasaden besiktades nu 5 år efter renoveringen och anmärkningar har åtgärdats, på det stora hela var fasaden i gott skick.

Under hösten har föreningen lokal bytt hyresgäst. Den tidigare hyresgästen flyttade ut den 30 oktober och den nya flyttade in den 1 december. Månaden emellan passade föreningen på att göra underhåll i lokalen. Vi renoverade bland annat ytskicken i uthyrningslokalens garagedelar och gick igenom elen i garaget. Viss ytterligare punktrenovering planeras att kostnadsdela tillsammans med den nya hyresgästen under 2025.

Hyran för lokalen sänktes något för att matcha området och skicket i lokalen. Sammantaget gör det att ekonomin är något mera ansträngd och föreningens sparande kommer temporärt minska och under 2025 kommer vi se över om avgiften behöver justeras något.

Föreningen hade vid årets början 25 medlemmar och vid årets slut 25 medlemmar. Under året har 0 överlåtelser skett.

Föreningen hade vid årets början 25 medlemmar och vid årets slut 25 medlemmar. Under året har 0 överlåtelser skett.

Till sist

Styrelsen hoppas att alla medlemmar och ev. andrahandshyresgäster lika flitigt som hitintills fortsätter att ställa upp och vårda våra gemensamma utrymmen, hjälpa till vid gemensamma städdagar och därmed bidrar till en ökad trivsel och samvaro med grannar, samtidigt som driftskostnaderna hålls nere.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 004	823	754	719	687
Resultat efter finansiella poster	44	17	-791	49	20
Soliditet (%)	-96,7	-100,7	-97,9	-57,6	-61,1
Årsavgifter / m ² boyta (kr)	936	750	682	649	683
Skuldsättning / m ² boyta (kr)	5 732	5 796	5 860	649	683
Skuldsättning / m ² totalyta (kr)	5 161	5 218	5 276	4 733	4 762
Räntekänslighet (%)	6	8	9	8	8
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	3	1	1	1
Elkostnad /m ² totalyta (kr)	42	42	44	33	28
Värmekostnad / m ² totalyta (kr)	209	183	178	191	197
Vattenkostnad / m ² totalyta (kr)	51	41	41	29	35
Energikostnad / m ² totalyta (kr)	303	267	262	253	259
Sparande / m ² totalyta (kr)	222	141	224	245	222
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	72	70	69	69	76

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 853 m² varav 768 avser bostadsrättsyta och 85 lokalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 750	1 084 514	-3 462 657	17 024	-2 303 369
Avsättning till fond för yttre underhåll		73 641	-73 641		0
Disposition av föregående års resultat:			17 024	-17 024	0
Årets resultat				44 488	44 488
Belopp vid årets utgång	57 750	1 158 155	-3 519 274	44 488	-2 258 881

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 519 273
Årets resultat	44 488
	-3 474 785

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	73 641
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-42 975
I ny räkning överföres	-3 505 451
	-3 474 785

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter, hyror och övriga intäkter	2	1 003 900	823 175
Summa rörelseintäkter		1 003 900	823 175
Rörelsekostnader			
Driftkostnader fastighet	3	-599 544	-498 897
Övriga externa kostnader	4	-86 657	-83 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 931	-101 931
Summa rörelsekostnader		-788 132	-684 574
Rörelseresultat		215 768	138 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		313	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 592	-121 764
Summa finansiella poster		-171 279	-121 577
Resultat efter finansiella poster		44 489	17 024
Resultat före skatt		44 489	17 024
Årets resultat		44 488	17 024

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 763 694	1 865 625
Summa materiella anläggningstillgångar		1 763 694	1 865 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		1 765 994	1 867 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 475	18 942
Kundfordringar		22 740	21 909
Övriga fordringar		1 319	49 569
Summa kortfristiga fordringar		44 534	90 420
Kassa och bank			
Kassa och bank		526 085	329 972
Summa kassa och bank		526 085	329 972
Summa omsättningstillgångar		570 619	420 392
SUMMA TILLGÅNGAR		2 336 613	2 288 317

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 750	57 750
Fond för yttre underhåll		1 158 155	1 084 514
Summa bundet eget kapital		1 215 905	1 142 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 519 273	-3 462 656
Årets resultat		44 488	17 024
Summa fritt eget kapital		-3 474 785	-3 445 632
Summa eget kapital		-2 258 880	-2 303 368
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	406 056	1 100 000
Summa långfristiga skulder		406 056	1 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	3 995 856	3 351 256
Leverantörsskulder		51 218	21 141
Skatteskulder		3 304	2 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	139 059	116 612
Summa kortfristiga skulder		4 189 437	3 491 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 336 613	2 288 317

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	10		
Resultat efter finansiella poster		44 488	17 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		101 931	101 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		146 419	118 955
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-831	419
Förändring av kortfristiga fordringar		40 702	1 990
Förändring av leverantörsskulder		30 077	-2 122
Förändring av kortfristiga skulder		29 091	-50 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten		245 458	68 553
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering		-49 344	-49 344
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-49 344	-49 344
Årets kassaflöde		196 114	19 209
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		329 972	310 763
Likvida medel vid årets slut		526 086	329 972

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Stambyte	67 år
Till-/ombyggnationer, renovering	67 år
Värmeanläggning	67 år
Maskiner	12 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	691 128	575 964
Hyror lokaler	186 956	191 472
Kabel-TV/Bredband	27 864	35 640
Tillägg balkong	9 144	9 144
Övriga intäkter	88 806	10 955
	1 003 898	823 175

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	178 372	156 404
Fastighetsel	35 900	36 162
Vatten och avlopp	43 921	35 025
Renhållningskostnader	42 409	49 207
Reparationer	50 124	91 383
Underhållskostnader	42 975	1 397
Bredband/Internet	27 984	33 523
Besiktningkostnader	0	10 569
Fastighetsenskatt/avgift	36 810	36 072
Försäkringskostnader	18 497	17 217
Övriga driftkostnader	96 515	31 939
Självrisk	26 036	0
	599 543	498 898

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	1 792	3 151
Pantsättningsavgifter	1 451	3 780
Förvaltningskostnader	56 911	48 010
Revisionsarvode	12 038	11 727
Övriga externa kostnader	14 465	17 078
	86 657	83 746

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalts.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 379	411 379
Mark	121 000	121 000
Till-/ombyggnationer	442 500	442 500
Värmeanläggning	65 286	65 286
Stambyte	2 518 528	2 518 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 558 693	3 558 693
Ingående avskrivningar	-1 693 068	-1 591 137
Årets avskrivning byggnad	-6 171	-6 171
Årets avskrivning till-/ombyggnationer	-44 416	-44 416
Årets avskrivning värmeanläggning	-974	-974
Årets avskrivning stambyte	-50 370	-50 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 794 999	-1 693 068
Utgående redovisat värde	1 763 694	1 865 625

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,40	2025-01-13	91 000	93 000
Stadshypotek	3,95	2025-03-03	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek	4,27	2027-03-01	406 056	416 400
Stadshypotek	4,60	2025-12-01	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek	3,95	2025-03-11	1 061 168	1 061 168
Stadshypotek	3,95	2025-03-17	437 500	462 500
Stadshypotek	4,15	2025-02-13	206 188	218 188
			4 401 912	4 451 256
Kortfristig del av långfristig skuld			3 995 856	3 351 256

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 606 000	4 606 000
	4 606 000	4 606 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	61 980	52 212
Upplupna räntekostnader	12 597	12 161
Upplupen värmekostnad	42 918	43 004
Upplupen elkostnad	0	5 870
Upplupen renhållningskostnad	1 959	3 365
Upplupen vattenkostnad	7 325	0
Upplupen städkostnad	12 281	0
	139 060	116 612

Not 10 Tilläggsupplysning Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	313	187
Erlagd ränta	171 156	116 768
	171 469	116 955

Stockholm 2025

Maria Forsgren
Ordförande

Josefine Wekell
Ledamot

Victor Sandberg
Ledamot

Johan Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

VICTOR SANDBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7c5dabc0655685[...]edb515cf29136

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-04-10 13:47:47 UTC



ANNA MARIA DESIRÉE FORSGREN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9293b2672da26d[...]66c559b26ae83

IP: 91.240.xxx.xxx

2025-04-11 12:29:45 UTC



Josefine Magdalena Wekell (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7ba1bf613fa12f[...]bcc72022c9d8a

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-04-13 06:52:14 UTC



Johan Daniel Andersson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d0a75d89177b06[...]0cc3ee89a96c9

IP: 78.82.xxx.xxx

2025-04-15 13:08:58 UTC



BÖRJE KRAFFT

Extern Revisor

Serienummer: 25c3725ecdd03b[...]f54b2fc267168

IP: 217.115.xxx.xxx

2025-04-15 14:20:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.