

Årsredovisning 2019



Brf Jungfrun Gärdet

Org nr 769607-9644

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Jungfrun Gärdet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 (tidigare Patent- och Registreringsverket) den 28 januari 2002.

Föreningen förvärvade fastigheten Artilleriberget 4 i Stockholms kommun den 8 juni 2005. Av fastighetens dåvarande 36 lägenheter ombildades 32 lägenheter till bostadsrätter och fyra förblev hyresrätter.

Under 2011 uppläts en av de tidigare hyresrätterna, lgh 21, med bostadsrätt. Vidare konverterades tidigare källarlokal till lgh 39 och uppläts med bostadsrätt.

Under 2015 konverterades tidigare tvättstuga till lgh 37 och uppläts med bostadsrätt. Föreningen består idag (31/12 2016) av 38 lägenheter, varav tre är hyresrätter.

Föreningens stadgar registrerades vid Bolagsverket den 6 december 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) med säte i Stockholm

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 3 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 2019 är 78 237 000 kr, varav byggnadsvärde är 23 237 000 kr och markvärde 55 000 000 kr. Värdeår är 1936.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB. Fastighetsskötsel har enligt avtal sköts 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 598 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,1% av taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Klas Landelius Astrid Jonasson Jesper Hellzén Jan Hinds
Suppleant	Peder Philippstahl

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

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisor

Jan-Erik Forsberg,
PROJF Consulting AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade i september 2018 att inleda processen för renovering av fastighetens fasad, balkonger och fönster, i enlighet med den tekniska underhållsplan som upprättades under 2017. Planeringsarbetet har fortlöpt i hög takt under året och i nära samarbete med föreningens tekniske bygg- och projektledare. Styrelsen har inhämtat anbud från åtta olika entreprenörer och inlett urvalsprocessen. Målet är att slutligt välja entreprenör under första kvartalet 2020 och att arbetena ska komma igång under våren 2020.

Under våren förnyade styrelsen två av föreningens fastighetslån hos Nordea. Ett om fem miljoner kronor som bands om på två år till fast ränta, och ett om fyra miljoner kronor som bands om på tre år till fast ränta.

Styrelsen har förlängt avtalet ett år till med den designstudio som hyr skyddsrummet som förråd. Årshyran uppgår till 48 000 kr.

Föreningen har under hösten genomfört en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Slutsatserna från OVK kommer att användas för föreningens fortsatta och aktiva arbete med att förbättra ventilationen i fastigheten under 2020.

Styrelsen har under december beslutat att upphandla en renovering av hiss och entréparti i fastigheten.

Föreningen genomförde i december en gemensam grovsopshämtning för alla medlemmar. I samband med den rensades även lösa föremål som förvarades i fastighetens allmänna utrymmen bort.

Reparations- och underhållsarbeten har genomförts i några av föreningens hyresrätter under året.

Den 19 december arrangerades den årliga adventsglöggen för föreningens medlemmar i trapphuset.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (52) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 4 (2) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 491 413	1 457 243	1 438 081	1 436 100
Resultat efter finansiella poster	-317 533	-423 883	-293 366	-563 458
Balansomslutning	52 345 034	52 613 086	52 963 710	53 308 355
Soliditet (%)	77,02	77,23	78,07	77,56
Fastighetslån/kvm	5 586	5 586	5 586	5 586
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,96	0,80	1,29	2,90
Årsavgift/kvm	598	598	636	636

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 420 123	3 565 342	387 285	-4 314 907	-423 883	40 633 960
Disposition av föregående års resultat:			58 217	-482 100	423 883	0
Årets resultat					-317 533	-317 533
Belopp vid årets utgång	41 420 123	3 565 342	445 502	-4 797 007	-317 533	40 316 427

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 797 007
årets förlust	-317 533
	-5 114 540
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	78 237
i ny räkning överföres	-5 192 777
	-5 114 540

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 491 413	1 457 243
Övriga rörelseintäkter		5 984	5 360
Summa nettoomsättning		1 497 397	1 462 603
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-702 940	-814 570
Övriga externa kostnader	4	-143 318	-154 540
Personalkostnader		-89 694	-57 189
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-935 952	-1 026 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-766 353	-766 353
Summa avskrivningar		-766 353	-766 353
Resultat före finansiella poster		-204 908	-330 049
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 636	-93 954
Summa kapitalnetto		-112 625	-93 834
Resultat efter finansiella poster		-317 533	-423 883
Årets resultat		-317 533	-423 883

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	50 523 155	51 059 447
Summa materiella anläggningstillgångar		50 523 155	51 059 447
Summa anläggningstillgångar		50 523 155	51 059 447
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		28 422	21 281
Övriga fordringar		60	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11 719	10 975
Summa kortfristiga fordringar		40 201	32 316
<i>Kassa och bank</i>		1 781 678	1 521 323
Summa omsättningstillgångar		1 821 879	1 553 639
SUMMA TILLGÅNGAR		52 345 034	52 613 086

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

41 420 123

41 420 123

Upplåtelseavgift

3 565 342

3 565 342

Fond för yttre underhåll

445 502

387 285

Summa bundet eget kapital

45 430 967

45 372 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 797 007

-4 314 907

Årets resultat

-317 533

-423 883

Summa fritt eget kapital

-5 114 540

-4 738 790

Summa eget kapital

40 316 427

40 633 960

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

11 700 000

11 700 000

Summa långfristiga skulder

11 700 000

11 700 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

109 250

85 709

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

219 357

193 417

Summa kortfristiga skulder

328 607

279 126

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 345 034

52 613 086

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-317 533	-423 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		766 353	737 235
Förändring skatteskuld/fordran		-2 017	836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		446 803	314 188
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		120 012	2 139
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 868	3 277
Förändring av leverantörsskulder		23 540	8 995
Förändring av kortfristiga skulder		-94 072	62 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten		490 415	390 725
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-230 061	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-230 061	0
Årets kassaflöde		260 354	390 725
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 521 323	1 101 481
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 781 677	1 492 206

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 251 984	1 251 984
Hysesintäkter, bostäder	191 429	187 392
Hysesint, övr objekt ej moms	48 000	17 867
	1 491 413	1 457 243

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	33 900	45 957
Reparationer	30 148	101 245
Trädgårdsskötsel	3 000	0
Städkostnader	28 037	29 256
Hyra av entrémattor	4 606	3 488
Snöröjning/sandning	32 566	46 438
Serviceavtal	1 812	7 500
Hisskostnader	4 799	2 882
Bevakningskostnader	20 240	29 331
OVK-besiktning	23 156	0
Gemensamhetsanläggning	20 346	31 317
El	39 615	46 012
Värme	334 098	355 088
Vatten och avlopp	53 452	53 395
Avfallshantering	40 605	36 628
Försäkringskostnader	18 774	17 034
Kabel-tv	6 732	4 918
Förbrukningsinventarier	6 833	1 695
Förbrukningsmaterial	221	2 386
	702 940	814 570

Not 4 Administrationskostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial	0	688
Porto	0	285
Föreningsgemensamma kostnader	3 175	2 943
Revisionsarvode	9 375	11 975
Ekonomisk förvaltning	58 317	55 436
Bankkostnader	6 470	8 280
Konsultarvoden	0	13 750
Medlems-/föreningsavgifter	5 120	5 020
Fastighetsskatt	54 696	52 976
Övriga poster	6 166	3 187
	143 319	154 540

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 674 858	56 524 607
Inköp	0	150 251
Pågående ny-, till- och ombyggnad	230 061	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 904 919	56 674 858
Ingående avskrivningar	-5 615 411	-4 849 058
Årets avskrivningar	-766 353	-766 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 381 764	-5 615 411
Utgående redovisat värde	50 523 155	51 059 447
Bokfört värde byggnader	20 174 525	20 710 817
Bokfört värde mark	30 348 630	30 348 630
	50 523 155	51 059 447

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 422	59 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 422	59 422
Ingående avskrivningar	-59 422	-59 422
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 422	-59 422
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	6 499	5 855
Bostadsrätterna	5 220	5 120
	11 719	10 975

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,615	2021-07-06	2 700 000	2 700 000
Nordea Hypotek	0,840	2021-03-17	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	1,030	2022-03-16	4 000 000	4 000 000
			11 700 000	11 700 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen ränta	15 493	10 058
POS Fastighetsvård	2 825	6 344
Värme	43 447	45 497
Revision	12 000	12 000
El	3 310	4 580
Förskottsbetalda avgifter och hyror	122 184	112 501
Städning	4 875	2 437
Vatten	8 932	0
Avfall	6 291	0
	219 357	193 417

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	19 300 000	19 300 000
	19 300 000	19 300 000

Stockholm 16/3-2020



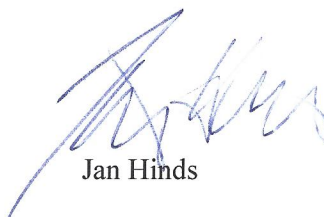
Klas Landelius



Astrid Jonasson



Jesper Hellzén



Jan Hinds

Min revisionsberättelse har lämnats

30/3-2020



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 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 revisionssed 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.

Stockholm den 30 Mars 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor