

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Jungfrun 21**

769603-8475

Räkenskapsåret

2014

---

Styrelsen för Brf Jungfrun 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Jungfrun 21 byggdes 1934 och har värdeår 1934. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 366 kvm varav 2529 kvm utgör lägenhetsyta och 837 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 811 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds fastighetsservice AB.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Föreningen har under de senaste åren haft ett flertal kostsamma vattenskador i fastigheten på grund av uttjänta vatten- och avloppsstammar. Under våren 2014 beslutades därför att föreningen skulle genomföra ett komplett stambyte. Föreningen anlät en extern projektledare till hjälp för hela processen, från upphandling till slutbesiktning. Under sommaren skrevs kontrakt med en totalentreprenör efter anbudsutvärdering. Arbetet delades in i två etapper där etapp ett startade vecka 38 och avslutades vecka 50, 2014. Etapp 1 omfattade samtliga stammar på Sibyllegatan 26, inklusive ett fåtal stammar på Kommendörsgatan 24, samt därtill hörande lokaler. Övriga stammar på Kommendörsgatan omfattas i etapp två med start vecka 4 och avslut vecka 17, 2015. I samband med stambytet byts samtliga ledningssystem för avlopp och tappvatten till badrum, separata WC och kök samt därtill hörande badrumsrenovering och återställning av kök. Fastigheten kompletteras med bland annat varmvattencirkulation samt förberedelser för 3-fas el.

- El 3 fasförberedelse för samtliga
- El områdning av 2 hyreslgh
- Baldakinen renovering påbörjad

### Medlemsinformation

Fastigheten består av totalt 50 st lägenheter varav 47 medlemslägenheter, av dessa har 12 st överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st bostäder, 9 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Roy Andersson Filmproduktion	330 kvm	tills vidare
Master Furs AB	91 kvm	2016-03-31
London West Eight AB	40 kvm	2018-09-30
Blomsterlabbet HB	49 kvm	2017-09-30
BD Juvelateljé	76 kvm	2017-09-30
Krakau Inredning	45 kvm	2017-12-31
Second hand mix	94 kvm	2016-12-31
Rehns Antikhandel AB	111 kvm	2018-09-30
Telia AB	1 kvm	tills vidare

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Gunilla Kjellberg	Ordförande
Carl Larsson	Ledamot
Emma Mattisson	Ledamot
Jonas Ryberg	Ledamot
Markku Saarinen	Suppleant
Ola Jönsson	Suppleant

Valberedningen består av Fredrik Hazen

Revisor har varit Tommy Ure på Litus Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2014. Extra stämma hölls den 27 mars 2014 för att besluta om stambytet.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 st protokollförda sammanträden. (22 april, 28 maj, 20 aug, 9 okt, 18 nov)

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 133 500 kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 85 000 000 kr varav 51 400 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 70 000 000 kr samt lokaler 15 000 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	2 890 340	3 180 128	2 889 370	2 858 630
Resultat efter finansiella poster	716 712	363 696	75 039	327 476
Soliditet (%)	64,5	70,5	70,5	70,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	396	396	396	396
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 949	8 983	8 983	9 153
Elkostnad/kvm totalyta	11	14	15	18
Värmekostnad/kvm totalyta	113	132	134	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	15	13	12
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	76	76	63	63

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.  
Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.  
Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 625 577
reservering yttre fond	-255 000
årets vinst	716 712
	<b>2 087 289</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres **2 087 289**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 868 044	2 898 871
Övriga rörelseintäkter		22 296	281 257
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 890 340</b>	<b>3 180 128</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 202 808	-1 836 096
Övriga externa kostnader	3	-151 226	-116 621
Arvoden och personalkostnader	4	-172 597	-163 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 929	-122 929
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 649 560</b>	<b>-2 239 327</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 240 780</b>	<b>940 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 170	-578 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-524 068</b>	<b>-577 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>716 712</b>	<b>363 696</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>716 712</b>	<b>363 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>716 712</b>	<b>363 696</b>

Brf Jungfrun 21  
Org.nr 769603-8475

6 (12)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	83 318 215	76 381 094
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 367	150
Övriga fordringar		162 112	33 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	176 092	280 008
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>340 571</b>	<b>313 330</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 348 156	928 475
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 688 727</b>	<b>1 241 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 006 942</b>	<b>77 622 899</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 020 312	51 020 312
Fond för yttre underhåll		2 190 705	1 935 705
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 211 017</b>	<b>52 956 017</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 370 577	1 261 881
Årets resultat		716 712	363 696
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 087 289</b>	<b>1 625 577</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 298 306</b>	<b>54 581 594</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>8</b>	28 200 000	21 200 000
Hysesdepositioner		204 740	463 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 404 740</b>	<b>21 663 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 724 981	268 135
Skatteskulder		22 840	416 155
Övriga skulder		0	81 553
Förutbetalda avgifter och hyror		253 574	249 691
Upplupna kostnader	<b>9</b>	302 501	362 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 303 896</b>	<b>1 378 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 006 942</b>	<b>77 622 899</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		32 000 000	32 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,25 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	934 116	934 116
Hysesintäkter bostäder	182 382	182 382
Hysesintäkter lokaler, moms	1 631 586	1 660 162
Deb. fastighetsskatt, moms	111 660	113 910
Uppvärmning	8 300	8 300
	<b>2 868 044</b>	<b>2 898 870</b>



**Not 2 Fastighetskostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetskötsel grundavtal	33 928	33 928
Fastighetskötsel extradeb	9 487	3 545
Snöröjning/sandning	7 036	11 560
Städning grundavtal	69 757	71 094
Städning extradebiteringar	0	3 289
OVK	0	15 734
Bevakning	6 768	9 906
Serviceavtal	5 982	8 460
Hiss serviceavtal	8 478	10 073
Hysesrätt	0	9 220
Hyseslokal	9 048	4 047
Tvättstuga	0	2 967
Trapphus	0	12 159
Soprum	0	1 608
Dörrar och lås	7 183	5 861
Övriga gemensamma utrymmen	420	8 921
VA	1 945	74 604
Värme	2 001	456
Ventilation	0	8 163
EI	5 509	4 274
Hissar	27 900	3 792
Portar	741	1 509
Tak	0	208 798
Fasader	2 331	0
Balkonger	5 031	12 514
Gård	1 803	6 563
Vattenskada	35 828	345 954
Elavgifter	38 524	46 167
Uppvärmning	380 042	422 569
Vatten	44 103	47 818
Sophämtning	42 147	36 916
Grovsopor	48 979	46 163
Fastighetsförsäkring	96 453	65 116
Kabel-tv	81 847	81 850
Bredband	18 686	0
Fastighetskatt	150 000	150 000
Kommunal fastighetsavgift	60 850	60 500
	<b>1 202 807</b>	<b>1 836 098</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	3 542
Förbrukningsmaterial	1 566	1 330
Hemsida	1 233	1 278
Administration, kontorsmateriel	5 136	2 809
Revisionsarvode extern revisor	22 168	18 000
Möteskostnader	2 250	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	66 682	64 903
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	2 932	11 418
Konsultarvoden	41 172	4 959
Bankkostnader	3 346	3 597
Medlems- och föreningsavgifter	4 741	4 785
	<b>151 226</b>	<b>116 621</b>

**Not 4 Arvoden och personalkostnader**

	2014	2013
Styrelsearvode	133 500	133 500
Sociala avgifter	39 097	30 181
	<b>172 597</b>	<b>163 681</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 492 998	49 171 482
Inköp	7 060 050	321 516
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 553 048</b>	<b>49 492 998</b>
Ingående avskrivningar	-1 485 734	-1 362 805
Årets avskrivningar	-122 929	-122 929
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 608 663</b>	<b>-1 485 734</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 944 385</b>	<b>48 007 264</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 600 000	33 600 000
Taxeringsvärden mark	51 400 000	51 400 000
	<b>85 000 000</b>	<b>85 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	54 944 385	48 007 264
Bokfört värde mark	28 373 830	28 373 830
	<b>83 318 215</b>	<b>76 381 094</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	115 359	85 966
Förutbetald kabel-TV	0	20 462
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 560	16 670
Förutbetalt serviceavtal	1 602	1 602
Förutbetald snöröjning	2 429	0
Förutbetald larm	0	799
Avräkning fastighets skatt	0	6 075
Upplupen intäkt försäkring	0	148 434
Förutbetald bredband	39 143	0
	<b>176 093</b>	<b>280 008</b>

**Not 7 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre & renov.	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 312 998	7 707 314	2 226 653	970 933	363 696
Reservering yttre fond			255 000	-255 000	
Disposition av föregående års resultat:				363 696	-363 696
Årets resultat					716 712
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 312 998</b>	<b>7 707 314</b>	<b>2 481 653</b>	<b>1 079 629</b>	<b>716 712</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

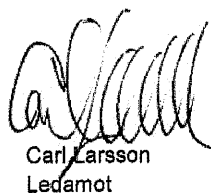
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,56	3 mån	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek	1,55	3 mån	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	1,55	3 år	800 000	800 000
Stadshypotek	1,56	3 mån	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,57	3 mån	6 000 000	0
Stadshypotek	1,56	3 mån	1 000 000	0
			<b>28 200 000</b>	<b>21 200 000</b>

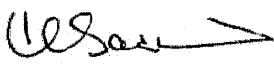
**Not 9 Upplupna kostnader**


	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet styrelsearvode	133 500	133 500
Upplupen kostnad för städning	5 813	5 813
Upplupna räntekostnader	35 379	112 747
Upplupna sociala avgifter	34 000	29 000
Upplupen kostnad el	4 098	3 421
Upplupen kostnad värme	65 290	55 817
Upplupen kostnad grovsopor	4 422	4 474
Upplupen kostnad revision	20 000	18 000
	<b>302 502</b>	<b>362 772</b>

Stockholm den 26/5 2015

  
Gunilla Kjellberg  
Ordförande

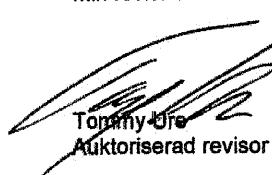
  
Carl Larsson  
Ledamot

ISTÄMDET  
FÖR  
  
Emma Mattisson  
Ledamot  
MÅRKKO SÄÄRINEN  
SUPPLEMENT

ISTÄMDET  
FÖR  
  
Jonas Rydberg  
Ledamot  
OLAV JONSSON  
SUPPLEMENT

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2015

  
Tommy Öre  
Auktoriserad revisor