

Årsredovisning

för

Brf Jungfrun 21

769603-8475

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Jungfrun 21, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2000-11-21 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 Länsförsäkringar.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av hiss i trapphus Sibyllegatan 26 genomförd och godkänd
- Renovering av fönster, balkongdörrar mot gata inkl ljudglas och balkongpartier i trapphusen mot gata
- Utbyte vertikala bottenavlopp i källargolv som avslutning av stamrustprojektet
- Garanti besiktning efter stambytet utförd
- Förbättring av logistiken i det gemensamma soprummet med fler kärl
- Avslutning av tilluftprojekt för de kommersiella lokalerna
- Inventering av frånluftsystem
- Byte frånluftsflykt på gården till Roy Anderssons lokal
- Inventering samt Uppmärkning av vindsförråd
- Inventering och delvis utbyte av elledningar i kommersiella lokaler
- Vindsstädning för medlemmar med container i augusti
- Amortering av ett lån på 800 kkr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 47 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året. Medlemsantalet var vid årets början 61 st och vid årets slut 60 st.

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	2019-03-31
London West Eight AB	40 kvm	2018-09-30
Blomsterlabbet HB	49 kvm	2020-09-30
BD Juvelateljé	76 kvm	2020-09-30
28 Quadrat AB	45 kvm	2020-12-31
Jonas Strid Pro Control	94 kvm	2019-09-30
Rihane	111 kvm	2019-09-30
Telia AB	1 kvm	tills vidare

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carl Larsson	Ordförande
Elin Rhenman	Sekreterare
Gunilla Kjellberg	Ledamot
Markku Saarinen	Ledamot

Revisor har varit Mats Ivarsson på Litus Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Carl Larsson.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st st protokollförda sammanträden, nämligen 28 februari, 18 april, 16 maj, 5 september, 18 oktober samt den 14 november 2017.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 1, 75 pbb, 77 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 97 000 000 kr varav 55 000 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 72 000 000 kr samt lokaler 25 000 000 kr.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 236 466	3 180 140	2 903 215	2 890 340
Resultat efter finansiella poster	-1 770 386	40 605	545 020	716 712
Soliditet (%)	59,9	60,7	60,2	64,5
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	436	436	416	396
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 998	15 345	15 345	11 949
Elkostnad/kvm totalyta	5	14	13	11
Värmekostnad/kvm totalyta	135	134	117	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	5	13	13
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	86	86	76	76

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 balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 312 998	7 707 314	2 736 705	2 086 309	40 605	55 883 931
Reservering yttre fond			291 000	-291 000		0
			-2 085 90			
lanspr. tagande yttre fond			0	2 085 900		0
Disposition av föregående års resultat:				40 605	-40 605	0
Årets resultat					-1 770 386	-1 770 386
Belopp vid årets utgång	43 312 998	7 707 314	941 805	3 921 814	-1 770 386	54 113 545

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 126 914
reservering yttre fond	-291 000
lanspråkstagande yttre fond	2 085 900
årets förlust	-1 770 386
	2 151 428
disponeras så att i ny räkning överföres	2 151 428
	2 151 428

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 223 397	3 161 697
Övriga rörelseintäkter		13 068	18 443
Summa rörelseintäkter		3 236 465	3 180 140
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 950 221	-2 218 254
Övriga externa kostnader	3	-106 960	-114 605
Arvoden och personalkostnader	4	-98 181	-97 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-530 231	-386 844
Summa rörelsekostnader		-4 685 593	-2 816 944
Rörelseresultat		-1 449 128	363 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 260	-322 968
Summa finansiella poster		-321 258	-322 591
Resultat efter finansiella poster		-1 770 386	40 605
Resultat före skatt		-1 770 386	40 605
Årets resultat		-1 770 386	40 605

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	88 851 344	88 358 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 892	22 288
Övriga fordringar		36 425	31 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	90 433	87 726
Summa kortfristiga fordringar		130 750	141 398
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 666 843	3 887 842
Summa omsättningstillgångar		1 797 593	4 029 240
SUMMA TILLGÅNGAR		90 648 937	92 387 944

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 020 312	51 020 312
Fond för yttre underhåll		941 805	2 736 705
Summa bundet eget kapital		51 962 117	53 757 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 921 814	2 086 309
Årets resultat		-1 770 386	40 605
Summa fritt eget kapital		2 151 428	2 126 914
Summa eget kapital		54 113 545	55 883 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	35 400 000	36 200 000
Hysesdepositioner		204 740	204 740
Summa långfristiga skulder		35 604 740	36 404 740
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 664	458 752
Skatteskulder		110 687	109 593
Övriga skulder		93 374	-975 717
Förutbetalda avgifter och hyror		346 730	281 536
Upplupna kostnader	9	246 197	225 109
Summa kortfristiga skulder		930 652	99 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 648 937	92 387 944

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Under året har byggnadens avskrivning ändrats från 400 år till 200 år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Säkerhetsdörrar	50 år
Stambyte	50 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 027 528	1 027 528
Hysesintäkter bostäder	222 858	219 131
Hysesintäkter lokaler, moms	1 772 623	1 731 096
Deb. fastighetsskatt, moms	189 850	171 340
Uppvärmning	8 300	8 300
Andrahandsuthyrning	2 239	0
Övriga rörelseintäkter	0	4 302
	3 223 398	3 161 697

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	34 380	35 633
Fastighetsskötsel extradeb	2 850	0
Snöröjning/sandning	7 750	30 620
Städning grundavtal	70 206	71 239
Städning extradebiteringar	2 376	2 639
Rengöring/sanering	9 883	0
Sotning	6 403	9 552
Bevakning	7 699	5 721
Serviceavtal	5 323	3 539
Hiss serviceavtal	7 847	5 810
Hysesrätt	0	547
Hyseslokal	192 521	2 285
Tvättstuga	0	395
Trapphus	6 724	10 603
Soprum	27 436	0
Dörrar och lås	125 386	274 952
VA	111 127	298 990
Värme	4 267	-1 879
Ventilation	116 304	151 877
El	5 330	19 931
Hissar	703 002	185 655
Portar	2 509	7 609
Tak	2 475	0
Fasader	0	2 483
Fönster	1 382 912	4 528
Elavgifter	50 968	47 131
Uppvärmning	455 288	450 770
Vatten	30 153	17 237
Sophämtning	48 669	48 912
Grovsopor	45 048	49 993
Fastighetsförsäkring	41 084	39 972
Kabel-tv	53 712	53 423
Bredband	74 840	74 686
Fastighetsskatt	250 000	250 000
Kommunal fastighetsavgift	65 750	63 400
	3 950 222	2 218 253

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	2 794	4 071
Hemsida	325	1 693
Administration, kontorsmaterie	3 257	1 159
Revisionsarvode extern revisor	20 193	20 168
Möteskostnader	500	800
Arvode ekonomisk förvaltn.	63 128	62 273
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 774	4 579
Konsultarvoden	0	9 965
Bankkostnader	6 207	3 588
Juridisk konsultation	0	1 566
Medlems- och föreningsavgifter	4 781	4 741
	106 959	114 603

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	77 000	77 000
Sociala avgifter	21 181	20 241
	98 181	97 241

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 367 224	62 367 224
Inköp	1 022 871	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 390 095	62 367 224
Ingående avskrivningar	-2 382 351	-1 995 507
Årets avskrivningar	-407 302	-386 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 789 653	-2 382 351
Utgående redovisat värde	60 600 442	59 984 873
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	97 000 000	97 000 000
Bokfört värde byggnader	60 600 442	59 984 874
Bokfört värde mark	28 373 830	28 373 830
	88 974 272	88 358 704

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	42 155	37 251
Förutbetald kabel-TV	32 192	13 428
Förutbetald Ekonomisk förvaltning	16 087	15 782
Förutbetald snöröjning	0	2 557
Förutbetalt bredband	0	18 708
	90 434	87 726

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,89	3 mån	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek	0,89	3 mån	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	0,89	3 mån	0	800 000
Stadshypotek	0,89	3 mån	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,89	3 mån	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,89	3 mån	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	0,89	3 mån	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,89	3 mån	4 000 000	4 000 000
			35 400 000	36 200 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	36 200 000	36 200 000
	36 200 000	36 200 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet styrelsearvode	77 000	77 000
Upplupen kostnad städning	5 820	5 820
Upplupna räntekostnader	42 522	23 536
Upplupna sociala avgifter	22 000	22 000
Upplupen kostnad el	5 940	4 668
Upplupen kostnad värme	69 564	67 529
Upplupen kostnad grovsopor	2 850	4 056
Upplupen kostnad revision	20 500	20 500
	246 196	225 109

Stockholm den 23 / 4 2018



Carl Larsson
Ordförande



Gunilla Kjellberg
Ledamot



Elin Rhenman
Ledamot



Markku Saarinen
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2018



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor