

Årsredovisning för

Brf Jungfrun 21

769603-8475

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jungfrun 21, 769603-8475, med säte i Stockholm får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).
Uppgifter inom parentes avser föregående år

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att, i föreningens fastighet, upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-01-27.

Äkta Förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jungfrun 21 på adressen Kommendörsgatan 24 / Sibyllegatan 26 i Stockholm.

I Föreningen ingår 2 hyreslägenheter och 48 bostadsrättslägenheter om totalt 2 528 kvm samt 9 lokaler om 837 kvm. Samtliga lokaler upplåtes som hyresrätter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsesammansättning

Gunilla Kjellberg	Styrelseordförande
Carl Larsson	Styrelseledamot
Mikael Rapp	Styrelseledamot
Astrid Schaffer	Styrelseledamot
Madeleine Sjölander	Styrelseledamot

Revisor

Mats Ivarsson	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Sammanträden och Styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden nämligen den 23 januari, 10 april, 13 maj, 11 juni, 24 september samt den 15 oktober

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Godkänd OVK besiktning
Montering av ett värmeelement i ventilationen till lokalen under gården
Montering av ny ventilation i en av lokalerna i gatuplan

Utförda historiska underhåll

År	Åtgärd
2023	Nybyggnad av en ny skorsten med stammar för eldstäder har genomförts under året.
2023	Komplettering av en ny branddörr mellan hyresgäster i källaren
2022	Gårdsrenovering - nya tätskikt, ny avvattning, nya betongplattor samt kopparbeslag
2019	Renovering av träpartier, entréer i trapphus
2018	Avslutning av ventilationsprojekt i våra bostäder som har resulterat i injustering av ventilationen och vid behov nya tilluftskanaler vid fönster
2018	Uppdaterade stadgar enl. nya lagkrav
2018	Uppdaterad underhållsplan
2018	Utvecklat vårt SBA, Systematiska Brandskyddsarbete, bl.a. med nytt brandlarm i trapphusen och brandvarnare till samtliga lägenheter
2018	Anpassad hantering av medlemsinformation i enlighet med GDPR

Planerade underhåll

2025	Uppdatera underhållsplan samt sotning av skorstenar
2026	Takrenovering
2027	Målning trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Neoria Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice

Medlemmar

	2024-12-31	2023-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	68	70
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-9	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	66	68

Det har under året skett 6 st överlåtelse. (fg år 5 st överlåtelse)

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	4 359 995	4 109 497	3 328 983	3 293 681
Resultat efter finansiella poster	41 406	44 301	-1 571 039	398 483
Soliditet, %	66	65	66	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	456	432	435	435
Årsavgifternas andel %	25,4	25,1	31,7	31,5
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	11 929	11 991	12 049	11 271
Energikostnad/kvm totalyta	267	225	215	202
Sparande per år/kvm totalyta	221	284	95	-7
Räntekänslighet	26,1	27,8	27,7	26,9

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	44 469 311	12 351 001	2 116 805	503 623	44 301
Disposition av fg års resultat			281 000	-236 699	-44 301
Årets resultat					41 406
Vid årets slut	44 469 311	12 351 001	2 397 805	266 924	41 406

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	266 924
årets resultat	41 406
Totalt	308 330
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	88 786
balanseras i ny räkning	219 544
Summa	308 330

I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till fond för yttre underhåll. Avsättningen baseras på behovet av framtida underhåll och ska avspegla den aktuella underhållsplanen samt fondens nuvarande nivå. Syftet är att säkerställa att föreningen har tillräckliga medel för planerade underhållsåtgärder och därigenom upprätthålla fastighetens skick över tid.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 360 032	4 109 519
Övriga rörelseintäkter		4 063	58 224
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 364 095	4 167 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 378 049	-2 298 392
Administrationskostnader	4	-84 969	-86 435
Personalkostnader	5	-123 581	-131 781
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 896	-658 041
Summa rörelsekostnader		-3 287 495	-3 174 649
Rörelseresultat		1 076 600	993 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 536	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 036 730	-950 569
Summa finansiella poster		-1 035 194	-948 793
Resultat efter finansiella poster		41 406	44 301
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		41 406	44 301
Skatter			
Årets resultat		41 406	44 301

Q

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	88 049 999	88 739 495
Inventarier, verktyg och installationer	7	35 167	46 567
Summa materiella anläggningstillgångar		88 085 166	88 786 062
Summa anläggningstillgångar		88 085 166	88 786 062
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		698 553	942 374
Övriga fordringar		7 113	48 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	156 895	121 294
Summa kortfristiga fordringar		862 561	1 112 341
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 860 810	1 202 958
Summa kassa och bank		1 860 810	1 202 958
Summa omsättningstillgångar		2 723 371	2 315 299
SUMMA TILLGÅNGAR		90 808 537	91 101 361

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 820 312	56 820 312
Fond för yttre underhåll		2 397 805	2 116 805
Summa bundet eget kapital		59 218 117	58 937 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		266 924	503 623
Årets resultat		41 406	44 301
Summa fritt eget kapital		308 330	547 924
Summa eget kapital		59 526 447	59 485 041
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,11	-	10 780 000
Mottagna depositioner		447 337	447 337
Summa långfristiga skulder		447 337	11 227 337
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,11	29 000 000	18 370 000
Förskott från kunder		2 571	1 475
Leverantörsskulder		87 811	429 170
Skatteskulder		16 136	-1 944
Övriga skulder		190 049	191 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 538 186	1 398 322
Summa kortfristiga skulder		30 834 753	20 388 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 808 537	91 101 361

Q

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	41 406	44 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	700 896	658 041
	742 302	702 342
Betald skatt	-	-11 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	742 302	690 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	243 821	-925 716
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	5 959	24 226
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-341 360	288 998
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	157 130	730 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	807 852	809 016
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-683 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-683 253
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-150 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-110 000
Årets kassaflöde	657 852	15 763
Likvida medel vid årets början	1 202 958	1 187 194
Likvida medel vid årets slut	1 860 810	1 202 957

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Erhållna och erlagda räntor		
Erhållen ränta	1 536	1 776
Erlagd ränta	1 036 730	950 569
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Årets avskrivningar	700 896	658 041
	700 896	658 041
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Transaktionskonto Handelsbanken	1 860 810	1 202 957
	1 860 810	1 202 957

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	200
-Fastighetsförbättringar	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Definition av nyckeltal

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

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifternas andel%

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna.

Sparande/kvm totalyta

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Visar hur många procent höjning av årsavgiften som behövs för att täcka 1% högre räntekostnad (Total låneskuld dividerat med årsavgifterna)

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Föreningens lån dividerat med föreningens boytor

Energikostnad/kvm totalyta

Föreningens kostnader gällande el, värme och vatten dividerat med totalytan i fastigheten.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betald.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reserveringen till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1630 kr/lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 109 669	1 049 497
Hyror lokaler	3 089 599	2 910 706
Hyror bostäder	160 764	149 316
Summa	4 360 032	4 109 519

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Belysning/el	72 627	60 643
Bränsle/värme	762 025	648 033
Sotning/Brandskydd	18 896	23 400
Vatten och avlopp	62 699	49 327
Lokalvård	71 295	84 148
Sophantering	203 160	180 568
Snöröjning	75 685	112 551
Utemiljö	48 207	14 152
Reparationer/Ombyggnad	210 000	450 335
Löpande underhåll	67 620	-
Internet/TV-avtal	137 785	136 488
Hiss	52 876	30 587
Ventilation avtal + filter	73 125	-
Fastighetsskatt/avgift	289 450	283 500
Försäkringspremier	67 458	63 387
Fastighetsförvaltning avtal	108 250	130 556
Fastighetsförvaltning extra	12 380	-
Fastighetsskötsel avtal	44 511	27 858
Övriga kostnader	-	2 861
Summa	2 378 049	2 298 394

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förenings- & styrelsekostnader	18 592	12 491
Revisionsarvoden	21 038	23 038
Juridiska arvoden	40 158	30 327
Övriga förvaltningskostnader	5 181	20 579
Summa	84 969	86 435

Not 5 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, arvoden och andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner	-	-
Styrelsearvoden	99 221	100 275
Övriga personalrelaterade ersättningar	-	-
Sociala kostnader	24 360	31 506
Summa	123 581	131 781

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	94 950 825	94 324 663
-Omklassificeringar	-	-74
-Nyanskaffningar	-	626 236
	94 950 825	94 950 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 211 330	-5 564 132
-Omklassificeringar	-	393
-Årets avskrivning enligt plan	-689 496	-647 591
	-6 900 826	-6 211 330
Redovisat värde vid årets slut	88 049 999	88 739 495
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	28 373 830	28 373 830
Taxeringsvärden byggnad	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	113 600 000	113 600 000
Summa taxeringsvärde vid årets slut	161 600 000	161 600 000

Q

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 017	-
-Nyanskaffningar	-	57 017
Vid årets slut	57 017	57 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 450	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-11 400	-10 450
Vid årets slut	-21 850	-10 450
Redovisat värde vid årets slut	35 167	46 567

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV/Bredband	34 221	33 707
Fastighetsförvaltning	28 470	26 372
Fastighetsförsäkring	68 683	61 215
Snöröjning	20 613	-
Sotning/Brandskydd	4 908	-
	156 895	121 294

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån

	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 413717	1,37	2025-10-30	10 670 000	10 780 000
Stadshypotek 495521	4,00	2025-01-02	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 561439	3,70	2025-03-03	3 930 000	3 970 000
Stadshypotek 776686	4,00	2025-01-13	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek 776687	4,00	2025-01-13	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek 860614	4,00	2025-01-02	4 000 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			29 000 000	29 150 000
Varav kortfristig del			29 000 000	18 370 000
Varav Långfristig del			-	10 780 000
Summa			29 000 000	29 150 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Amortering	120 000	-	-	120 000
Löper ut	28 880 000	-	-	28 880 000
	29 000 000	-	-	29 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	154 488	30 202
Årsavgifter och hyror	1 105 398	1 085 759
Extern revisor	20 000	22 000
Vatten	10 898	10 816
Sophämtning	21 647	21 483
Värme	99 065	98 316
Styrelsearvoden & sociala avgifter	126 690	129 746
	1 538 186	1 398 322

Not 11 Ställda säkerheter

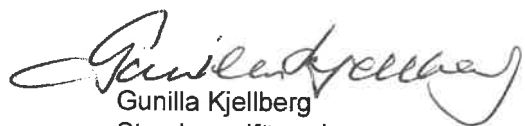
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 200 000	36 200 000
Summa ställda säkerheter	36 200 000	36 200 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm *den 16 maj 2025*



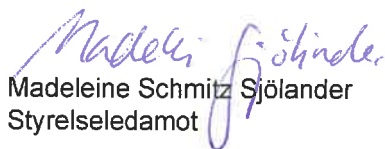
Gunilla Kjellberg
Styrelseordförande



Carl Larsson
Styrelseledamot



Mikael Rapp
Styrelseledamot



Madeleine Schmitz Sjölander
Styrelseledamot



Astrid Schaffer
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *26/5 2025*



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma