

Årsredovisning

för

Brf Jungfrun Gärdet

Org.nr. 769607-9644

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Jungfrun Gärdet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 (äkte 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

Taxeringsvärdet är 58 217 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 217 000 kr och markvärde 39 000 000 kr. Värdeår är 1936.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB.
Fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB.

Föreningens ekonomi

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 58 217 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 juni 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Klas Landelius Astrid Jonasson Jesper Hellzén
Suppleant	Peder Philippstahl

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisor

Jan-Erik Forsberg,
PROJF Consulting AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I januari tecknade styrelsen ett serviceavtal avseende värmeslingor i stuprännor, kontroll och rensning av tak, samt bevaknings- och snöskottningstjänster på taket.
- Styrelsen fick i januari en avrapportering från den byggnadsantikvarie som utrett fastighetens originalutseende. Rapporten, inklusive färgprover, ska användas som underlag inför kommande renovering av fasad, fönster och balkonger.
- I februari införskaffades ny varningsutrustning för snöras i form av tre stycken flaggor.
- I maj tecknades ett nytt avtal för skötsel av hissen.
- Styrelsen inledde under våren en process för att upphandla en OVK-besiktning av fastigheten.
- Styrelsen tecknade i augusti ett hyresavtal avseende skyddsrummet som nu hyrs ut som förråd till en designstudio. Avtalet tecknades på ett år och förlängs automatiskt tills vidare om ingen part säger upp avtalet. Årshyran uppgår till 48 000 kr.

- Styrelsen beslutade i september att inleda processen för renovering av fastighetens fasad, balkonger och fönster, i enlighet med den tekniska underhållsplan som upprättades under 2017. En teknisk bygg- och projektledare har anlitats för att projektleda arbetet. Renoveringsarbetena beräknas starta under första kvartalet 2020.
- Föreningen beslutade under året att ändra föreningens stadgar, med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. Styrelsens förslag till stadgeändringar godkändes vid två föreningsstämmor, vid den Ordinarie Föreningsstämman den 7 juni 2018 samt vid en Extra Föreningsstämma den 9 oktober 2018.
- I juli förnyades ett av föreningens lån hos Nordea (lån 1 i ÅR 2017). Lånet, som uppgår till 2,7 miljoner kronor, har bundits i tre år till STIBOR 3M med påslag om 0,36% och räntetak. Föreningens ränta på lånet uppgick vid tecknandet till 0,72%. Maximal ränta för lånet under bindingsperioden är 1,17%.
- Föreningen har under året införskaffat och installerat ett större kärl för avrinningen från tvättmaskinerna i tvättstugan. Det tidigare kärlet var för litet vilket ledde till översvämning i tvättstugan vid ett antal tillfällen.
- Reparations- och underhållsarbeten har genomförts i några av föreningens hyresrätter under året.
- Den 11/12 arrangerades den årliga adventsglöggen för föreningens medlemmar i trapphuset
- Skriftlig medlemsinformation om styrelsens arbete har skickats ut vid två tillfällen, ett i januari och ett i november.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (52) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 2 (5) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 457 243	1 438 081	1 436 100	1 454 810
Resultat efter finansiella poster	-423 883	-293 366	-563 458	-439 437
Balansomslutning	52 613 086	52 963 710	53 308 355	53 850 072
Soliditet (%)	77,23	78,07	77,56	77,83
Fastighetslån/kvm	5 586	5 586	5 586	5 586
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,80	1,29	2,90	3,10
Årsavgift/kvm	598	636	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	329 068	-3 963 324	-293 366	41 057 843
Disposition av föregående års resultat:			58 217	-351 583	293 366	0
Årets resultat					-423 883	-423 883
Belopp vid årets utgång	41 420 123	3 565 342	387 285	-4 314 907	-423 883	40 633 960

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 314 907
årets förlust	-423 883
	-4 738 790

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

58 217
-4 797 007
-4 738 790

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 457 243	1 438 080
Övriga rörelseintäkter		5 360	37 835
Summa nettoomsättning		1 462 603	1 475 915
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-814 570	-712 652
Övriga externa kostnader	4	-154 540	-144 169
Personalkostnader		-57 189	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 026 299	-856 821
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-766 353	-761 350
Summa avskrivningar		-766 353	-761 350
Resultat före finansiella poster		-330 049	-142 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 954	-151 124
Summa kapitalnetto		-93 834	-151 110
Resultat efter finansiella poster		-423 883	-293 366
Årets resultat		-423 883	-293 366

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	51 059 447	51 675 549
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Pågående arbete		0	150 251
Summa materiella anläggningstillgångar		51 059 447	51 825 800
Summa anläggningstillgångar		51 059 447	51 825 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		21 281	22 117
Övriga fordringar		60	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 975	14 312
Summa kortfristiga fordringar		32 316	36 429
<i>Kassa och bank</i>		1 521 323	1 101 481
Summa omsättningstillgångar		1 553 639	1 137 910
SUMMA TILLGÅNGAR		52 613 086	52 963 710

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

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

387 285

329 068

Summa bundet eget kapital

45 372 750

45 314 533

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 314 907

-3 963 324

Årets resultat

-423 883

-293 366

Summa fritt eget kapital

-4 738 790

-4 256 690

Summa eget kapital

40 633 960

41 057 843

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

2 700 000

11 700 000

Summa långfristiga skulder

2 700 000

11 700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

9 000 000

0

Leverantörsskulder

85 709

76 714

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

193 417

129 153

Summa kortfristiga skulder

9 279 126

205 867

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 613 086

52 963 710

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-423 883	-293 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		737 235	761 350
Förändring skatteskuld/fordran		836	3 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		314 188	471 029
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 139	-107 553
Förändring av kortfristiga fordringar		3 277	1 724
Förändring av leverantörsskulder		8 995	-1 931
Förändring av kortfristiga skulder		62 125	58 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten		390 724	421 483
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-150 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-150 251
Årets kassaflöde		390 724	271 232
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 101 481	830 249
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 492 205	1 101 481

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 251 984	1 251 984
Hysesintäkter, bostäder	187 392	186 096
Hysesint, övr objekt ej moms	17 867	0
	1 457 243	1 438 080

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	45 957	31 200
Reparationer	101 245	112 856
Städkostnader	29 256	29 256
Hyra av entrémattor	3 488	0
Snöröjning/sandning	46 438	0
Sotning	0	15 241
Serviceavtal	7 500	0
Hisskostnader	2 882	5 798
Bevakningskostnader	29 331	0
Gemensamhetsanläggning	31 317	43 160
El	46 012	34 705
Värme	355 088	323 824
Vatten och avlopp	53 395	58 382
Avfallshantering	36 628	26 175
Försäkringskostnader	17 034	15 716
Kabel-tv	4 918	6 552
Bredband	0	355
Förbrukningsinventarier	1 695	0
Förbrukningsmaterial	2 387	9 432
	814 571	712 652

Not 4 Administrationskostnader

	2018	2017
Kontorsmaterial	688	561
Porto	285	119
Föreningsgemensamma kostnader	2 943	5 128
Revisionsarvode	11 975	11 775
Ekonomisk förvaltning	55 436	55 984
Bankkostnader	8 280	5 416
Konsultarvoden	13 750	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 020	5 020
Fastighetsskatt	52 976	53 408
Övriga poster	3 187	6 758
	154 540	144 169

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 524 607	56 524 607
Inköp	150 251	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 674 858	56 524 607
Ingående avskrivningar	-4 849 058	-4 088 715
Årets avskrivningar	-766 353	-760 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 615 411	-4 849 058
Utgående redovisat värde	51 059 447	51 675 549
Bokfört värde byggnader	20 710 817	21 326 919
Bokfört värde mark	30 348 630	30 348 630
	51 059 447	51 675 549

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 422	59 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 422	59 422
Ingående avskrivningar	-59 422	-58 415
Årets avskrivningar	0	-1 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 422	-59 422
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	5 855	5 323
Bostadsrätterna	5 120	5 020
Ekonomisk förvaltning	0	3 969
	10 975	14 312

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek	0,247	2021-07-06	2 700 000	2 700 000
Nordea Hypotek	0,540	2019-04-03	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	1,200	2019-03-20	4 000 000	4 000 000
			11 700 000	11 700 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

9 000 000

0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen ränta	10 058	1 867
POS Fastighetsvård	6 344	2 600
Värme	45 497	30 000
Revision	12 000	9 400
El	4 580	3 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	112 501	80 642
Städ	2 438	0
Kabel	0	1 644
	193 418	129 153

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	19 300 000	19 300 000
	19 300 000	19 300 000

Stockholm 2/4-2019



Klas Landelius



Astrid Jonasson



Jesper Hellzén

Min revisionsberättelse har lämnats 12/4-2019



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 2018-01-01 - 2018-12-31. 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 revisions sed 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 12 April 2019


Jan-Erik Forsberg
Revisor