
ÅRSREDOVISNING

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jungfrun 8 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Årsredovisningen omfattar

Sida 1-4	Förvaltningsberättelse
Sida 5	Resultaträkning
Sida 6-7	Balansräkning
Sida 8	Redovisningsprinciper och noter
Sida 9 -10	Noter
Sida 11	Underskrifter
Bilagor	Revisionsberättelse Detaljerad Resultat/balansräkning Kassaflödesanalys Diagram kostnader, intäkter Underhållsplan PM årsredovisning, kostnader

BOSTADRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jungfrun 8, 716420-4393 får härmed avge årsredovisning för år 2019, föreningens tjugosjätte räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget samt avsättning till fonder som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonder bör anpassas utifrån föreningens underhållsplan samt ekonomi.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 till 2030.
- Medel reserveras årligen till planerat underhåll samt förändringar i föreningens ekonomi.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras ej att höjas.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades den 13 februari 1989 och förvärvade fastigheten Jungfrun 8 den 15 december 1994 med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 5 november 1994.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 april 2018.

Revisor

Auktoriserad revisor Anna Nordberg, Familjeföretagens Revisionsbyrå AB, 556085-8143

BOSTADRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org. nr 716420-4393

Föreningens fastighet

Fastigheten bebyggdes 1883, renovering 1935 samt 2005.

Värdeåret är 1985.

Fastigheten består av 26 lägenheter upplåtna som bostadsrätt samt 5 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

8 st. 2 rum och kök

9 st. 1 rum och kök

9 st. 1 rum och kV

Verksamhet i lokalerna

Butik 20 kvm

Skylttillverkare 39 kvm

Butik 43 kvm

Skönhetssalong 46 kvm

Frisör 36 kvm

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Samlingslokal

Den totala lägenhetsytan är 1 147 kvm, lokalytan 184 kvm och tomtytan 691 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 47 097 000 kronor, varav mark 33 259 000 kronor och byggnad 13 838 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens ekonomiska samt tekniska förvaltning har ombesörjts av styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 april 2019 haft följande sammansättning:

Carl Gustav Raam	Ordförande
Benjamin Ernryd	Kassör
Anneli Ernryd	Ledamot
Ella Carlander	Ledamot (till och med 2019-09-20)
Anna Blom	Suppleant
Carl Johan Malmberg	Suppleant
Rigmor Johnsdotter	Suppleant

Valberedning

Anneli Mencin	Sammanställande
Caroline Carneros	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Carl Gustav Raam, Carl Johan Malmberg samt Benjamin Ernryd två i förening.

BOSTADRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Normala underhållsreparationer har utförts under året.

Nytt bokningssystem har installerats i tvättstugan samt besiktning av rökkanaler utan anmärkning.

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året tre överlåtits och godkänts av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till 3 889 442 kronor. Föreningen har en stabil ekonomi och en byggnad i gott skick. Stadseenlig avsättning till reparationsfond har skett. Styrelsen har beslutat att ytterligare avsättning av likvida medel skall ske årligen till respektive fonder.

Finansiering av årets reparationer/renoveringar har skett genom föreningens kassa samt fond.

Föreningens resultat belastas av avskrivningar från tidigare renoveringar av fastigheten, avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad/renoveringar och posten påverkar därmed inte föreningens likviditet.

Eget kapital

	2019	2018
Total bundet eget kapital exkl. fond	13 676 564	13 676 564
Balanserat resultat	-7 555 156	-7 083 639
Årets resultat	-392 897	-438 593
Totalt fritt eget kapital	-7 948 053	-7 522 232
Totalt eget kapital	5 728 511	6 154 332

Fond yttre underhåll

	2019	2018
Avsättning fond yttre underhåll	427 775	394 850
Årets avsättning	32 925	32 925
Summa	460 700	427 775

Nyckeltal

Flerårsöversikt före avskrivningar

	2019	2018	2017	2016
Bruttointäkter	893	884	881	875
Kostnader	824	860	770	902
Resultat	69	24	111	-27

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	373	373	373	373
Hyra/kvm hyresrätt	2 424	2 370	2 341	2 317
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	21	23
Värmekostnad/kvm totalyta	154	151	147	146
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	25	27	26
Lån/kvm totalyta	2 900	2 900	2 900	2 900
Kapitalkostnad/kvm totalyta	55	55	55	61
Soliditet (%)	60	62	63	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-392	-438	-351	-488

BOSTADRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

Leverantörsavtal

El	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Avfallshantering	Stockholm vatten avfall, Suez
Hiss	S:t Eriks hiss
Vatten	Stockholm vatten
Kabel-TV	ComHem
Städning	Andersson&Johansson
Fastighetsjour	BK Fastighetsservice

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Balanserat resultat	-7 522 231
Årets resultat	-392 897
Totalt	<u>-7 915 128</u>

Stadgeenlig avsättning föreslås till fond för yttre underhåll med 0,30% på anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Resterande underskott balanseras i ny räkning.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	874 930	865 025
Övriga rörelseintäkter		18 731	19 368
Bruttovinst		893 661	884 393
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-694 406	-730 835
Personalkostnader	3	-56 324	-56 322
		-750 730	-787 157
Rörelseresultat före avskrivningar		142 931	97 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Avskrivningar		-461 929	-461 929
		-318 998	-364 693
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader		-318 998	-364 693
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-73 900	-73 900
Resultat efter finansiella poster		-392 898	-438 593
Resultat före skatt		-392 898	-438 593
Årets resultat		-392 898	-438 593

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	9 171 705	9 633 634
		9 171 705	9 633 634
Summa anläggningstillgångar		9 171 705	9 633 634
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	6	14 979	29 319
Övriga fordringar	7	13 691	8 756
Förutbetalda kostnader		21 359	23 009
		50 029	61 084
Kassa och bank	8	1 115 141	1 009 327
Summa omsättningstillgångar		1 165 170	1 070 411
Summa tillgångar		10 336 875	10 704 045

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8
Org nr 716420-4393

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet Eget kapital			
Medlemmars insatser		13 676 564	13 676 564
Fond yttre underhåll	9	460 700	427 775
		14 137 264	14 104 339
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 555 158	-7 083 638
Årets resultat		-392 897	-438 595
		-7 948 055	-7 522 233
Summa eget kapital		6 189 209	6 582 106
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 889 442	3 889 442
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104 608	80 983
Förskottsbetalda hyror		139 449	137 347
Upplupna kostnader	11	14 167	14 167
Summa kortfristiga skulder		258 224	232 497
Summa eget kapital och skulder		10 336 875	10 704 045

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Bokslut samt årsredovisning upprättad enligt BFNAR 2016:10, redovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter har värderats enligt huvudregeln.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Avskrivningar görs med följande procentsats:	2019	2018
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
Byggnader	2%	2%
Byggnadsinventarier	5%	5%
Inventarier, verktyg	30%	30%

NOTER

Not 1	Bostadsrättsföreningens intäkter	2019	2018
	Medlemsavgifter	428 904	428 904
	Hysesintäkter, lokal	446 026	436 120
	Överlåtelseavgifter, övriga intäkter etc.	15 802	16 440
	Försäkringsersättning, utdelning Brandkontoret	2 929	2 929
	Summa	893 661	884 393
Not 2	Ersättning till revisor	2019	2018
	Revisor Anna Nordberg	21 217	18 888
	Summa	21 217	18 888
	I revisionsarvode 21 217:- ingår upplupet arvode med 8 000:-.		
Not 3	Styrelsearvoden	2019	2018
	Styrelsearvoden beslutade 2018 och utbetalade under 2019	42 858	42 856
	Sociala kostnader	13 466	13 466
	Summa	56 324	56 322

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

NOTER

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
	Räntekostnader på föreningens lån (3 889 442:-)	73 900	73 900
	Summa	73 900	73 900
Not 5	Byggnader och mark	2019	2018
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	Vid årets början	10 962 825	10 962 825
		10 962 825	10 962 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	Vid årets början	-3 378 988	-3 238 356
	Årets avskrivningar enligt plan	-140 632	-140 632
		-3 519 620	-3 378 988
	Redovisat värde vid årets slut	7 443 205	7 583 837
	Taxeringsvärde byggnader:	13 838 000	12 209 000
	Taxeringsvärde mark:	33 259 000	25 358 000
	Summa	47 097 000	37 567 000
	Inventarier, verktyg och installationer	2019	2018
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	Vid årets början	4 019 131	4 019 131
	Byggnadsinventarier	2 440 256	2 440 256
		6 459 387	6 459 387
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	Vid årets början	-4 409 590	-4 088 293
	Årets avskrivningar enligt plan	-321 297	-321 297
		-4 730 887	-4 409 590
	Summa	1 728 500	2 049 797
Not 6	Skattefordran	2019	2018
	Fastighetsskatt beräknad	-98 772	-84 432
	Betald preliminärskatt 2019	124 092	124 092
	Resterande skatt 2019 (10 341:-)	-10 341	-10 341
	Summa	14 979	29 319

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

NOTER

Not 7	Övriga fordringar	2019	2018
	Fordran mervärdesskatt	9 898	5 803
	Skattekotot (1630)	2 113	2 113
	Övriga kortfristiga fordringar	1 680	840
	Summa	13 691	8 756
Not 8	Kassa samt fonder	2019	2018
	Kassa	143 348	173 886
	Reparationsfond	670 793	634 441
	Reservfond	301 000	201 000
	Utöver avsättning enligt stadgar till reparationsfond (32 925:-/år) har styrelsen beslutat att överskott av likvida medel tillsvidare skall . årligen överföras till respektive fond.	1 115 141	1 009 327
Not 9	Fond yttre underhåll	2019	2018
	Avsättning med 32 925:- sker enligt stadgar per år.	427 775	394 850
		32 925	32 925
		460 700	427 775
Not 10	Övriga skulder till kreditinstitut	2019	2018
	Stadshypotek 850911, fast ränta 5 år, 1,97 %, 2020-06-01	632 096	632 096
	Stadshypotek 850914, fast ränta 5 år, 1,97 %, 2020-06-01	857 346	857 346
	Stadshypotek 850908, fast ränta 5 år, 1,89 %, 2020-06-01	400 000	400 000
	Stadshypotek 850369, fast ränta 5 år, 1,85% , 2020-06-01	2 000 000	2 000 000
	Samtliga lån amorteringsfria	3 899 442	3 889 442
	Uttagna fastighetsinteckningar 9 250 000 kronor		
Not 11	Övriga upplupna kostnader	2019	2018
	Stadshypotek 850369, upplupen ränta 2019-10-30 - 2019-12-31	6 167	6 167
	Revisor Anna Nordberg, upplupet arvode	8 000	8 000
	Summa	14 167	14 167

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 18 februari 2020



Carl Gustav Raam



Benjamin Ernryd



Anneli Ernryd

Min revisionsberättelse har avgivits den 12 mars 2020



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

RESULTATRAPPOR

Räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		
3010 Medlemsavgifter	428 904,00	428 904,00
3030 Hyresintäkt, lokal	436 120,14	446 025,60
3740 Öresutjämning	0,78	1,32
S:a Nettoomsättning	865 024,92	874 930,92
Övriga rörelseintäkter		
3990 Övr ersättn och intäker	16 439,50	15 802,00
3994 Försäkringsersättningar	2 929,00	2 929,00
S:a Övriga rörelseintäkter	19 368,50	18 731,00
S:a Rörelseintäkter	884 393,42	893 661,92
Bruttovinst	884 393,42	893 661,92
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
5120 El	-31 647,94	-29 246,80
5130 Fjärrvärme	-202 021,56	-206 185,48
5140 Vatten och avlopp	-34 090,60	-37 961,79
5160 Renhållning och städning	-61 332,71	-63 308,57
5170 Reparation fastighet	-177 294,98	-96 968,17
5190 Övriga fastighetskostnader	-14 156,72	-34 108,04
5191 Fastighetsskatt	-84 432,00	-98 772,00
5192 Försäkringspremier	-18 518,00	-18 932,00
5195 Kabel TV	-7 682,00	-7 853,12
6410 Förvaltningskostnader	-64 000,00	-64 000,00
6420 Revisionsruden	-18 888,52	-21 217,04
6570 Bankkostnader	-3 739,00	-4 173,00
6580 Advokatkostnader	-3 000,00	0,00
6991 Övriga avdragsgilla kostnader	-10 031,59	-11 680,71
S:a Övriga externa kostnader	-730 835,62	-694 406,72
Personalkostnader		
7210 Styrelsearvoden	-42 856,00	-42 858,00
7510 Arbetsgivaravgift	-13 466,00	-13 466,00
S:a Personalkostnader	-56 322,00	-56 324,00
S:a Rörelsens kostnader	-787 157,62	-750 730,72
Rörelseresultat före avskrivningar	97 235,80	142 931,20
Avskrivningar		
7821 Avskrivning byggnader	-140 632,00	-140 632,00
7822 Avskrivning byggnadsinventarier	-321 297,00	-321 297,00
S:a Avskrivningar	-461 929,00	-461 929,00
Rörelseresultat efter avskrivningar	-364 693,20	-318 997,80
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	-364 693,20	-318 997,80
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8314 Ränteintäkter skattefria	0,00	0,00
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,00	0,00
Räntekostnader och liknande poster		
8400 Räntekostnader	-73 900,00	-73 900,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-73 900,00	-73 900,00
S:a resultat från finansiella investeringar	-73 900,00	-73 900,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-438 593,20	-392 897,80
Resultat före skatt	-438 593,20	-392 897,80
Årets resultat		
8999 Redovisat resultat	-438 593,20	-392 897,80

BOSTADRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

ORG NR 716420-4393

BALANSRAPPORT

Räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
1110 Byggnader	7 031 625,00	7 031 625,00
1119 Värdeminskning byggnader	-3 378 988,00	-3 519 620,00
1130 Mark	3 931 200,00	3 931 200,00
1220 Inventarier och verktyg	33 444,00	33 444,00
1222 Byggnadsinventarier	6 425 943,45	6 425 943,45
1229 Ack avskrivn inv/verktyg	-4 409 590,01	-4 730 887,01
S:a Materiella anläggningstillgångar	9 633 634,44	9 171 705,44
Omsättningstillgångar		
Fordringar		
1630 Avräkn skatter och avgifter	2 113,00	2 113,00
1650 Fordran moms	5 803,00	9 898,00
1680 Övriga kortfristiga fordringar	840,00	1 680,00
1720 Förutbetalda kostnader	23 009,00	21 359,00
S:a Fordringar	31 765,00	35 050,00
Kassa och bank		
1930 Bank	173 886,78	143 348,86
1935 Bank, rep.fond	634 441,00	670 793,00
1936 Bank placering	201 000,00	301 000,00
S:a Kassa och bank	1 009 327,78	1 115 141,86
S:a Omsättningstillgångar	1 041 092,78	1 150 191,86
S:A TILLGÅNGAR	10 674 727,22	10 321 897,30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Eget kapital		
2010 Inbetalda insatser	-13 676 564,00	-13 676 564,00
2018 Fond yttre underhåll	-427 775,00	-460 700,00
2091 Balanserad vinst/förlust	7 083 638,58	7 555 156,78
2099 Redovisat resultat	438 593,20	392 897,80
S:a Eget kapital	-6 582 107,22	-6 189 209,42
Långfristiga skulder		
2352 Stadshypotek 753905	-632 096,00	-632 096,00
2353 Stadshypotek 753900	-857 346,00	-857 346,00
2355 Stadshypotek 847022	-400 000,00	-400 000,00
2356 Stadshypotek 850369	-2 000 000,00	-2 000 000,00
S:a Långfristiga skulder	-3 889 442,00	-3 889 442,00
Kortfristiga skulder		
2420 Förskottshyror	-137 347,00	-139 449,00
2440 Leverantörsskulder	-80 983,00	-104 608,88
2510 Skatteskulder	-10 341,00	-10 341,00
2513 Beräknad fastighetsskatt	-84 432,00	-98 772,00
2518 Betald preliminärskatt	124 092,00	124 092,00
2960 Upplupna räntekostnader	-6 167,00	-6 167,00
2999 Övr uppl kostnader/förutbet. intäkter	-8 000,00	-8 000,00
S:a Kortfristiga skulder	-203 178,00	-243 245,88
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER	-10 674 727,22	-10 321 897,30

BOSTADRÄTTSFÖRENINGEN JUNGFRUN 8

Org nr 716420-4393

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod (SEK) 2018-12-31 2019-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster (+/-)	-438 593	-392 897
Återföring avskrivningar(+/-)	+461 929	+461 929

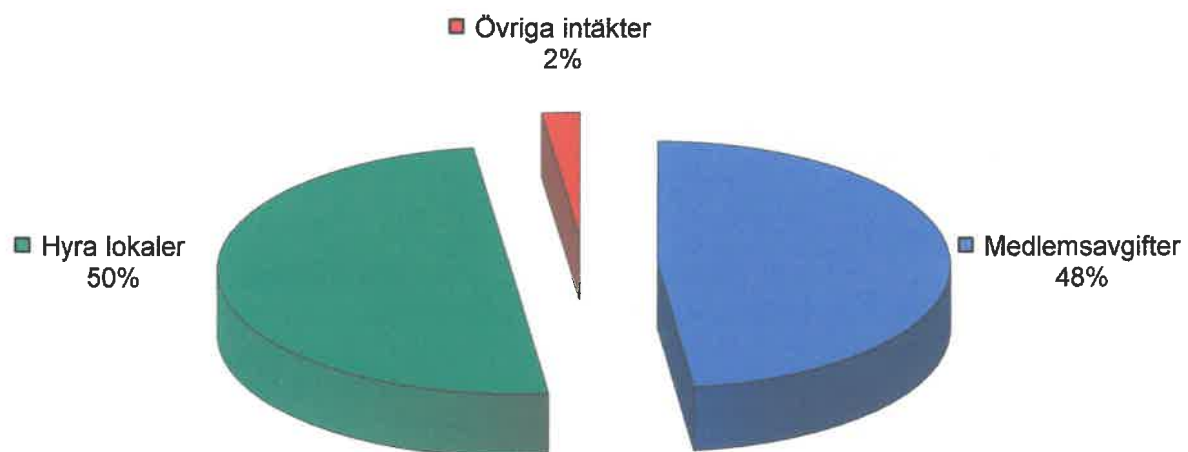
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring**23 336 69 032****Kassaflöde från förändring i rörelsekapital (exkl. likvida medel**

Ökning / minskning av kortfristiga fordringar (+/-)	-317	-3 285
Ökning / minskning av kortfristiga skulder (+/-)	38 801	40 067
	38 484	36 782

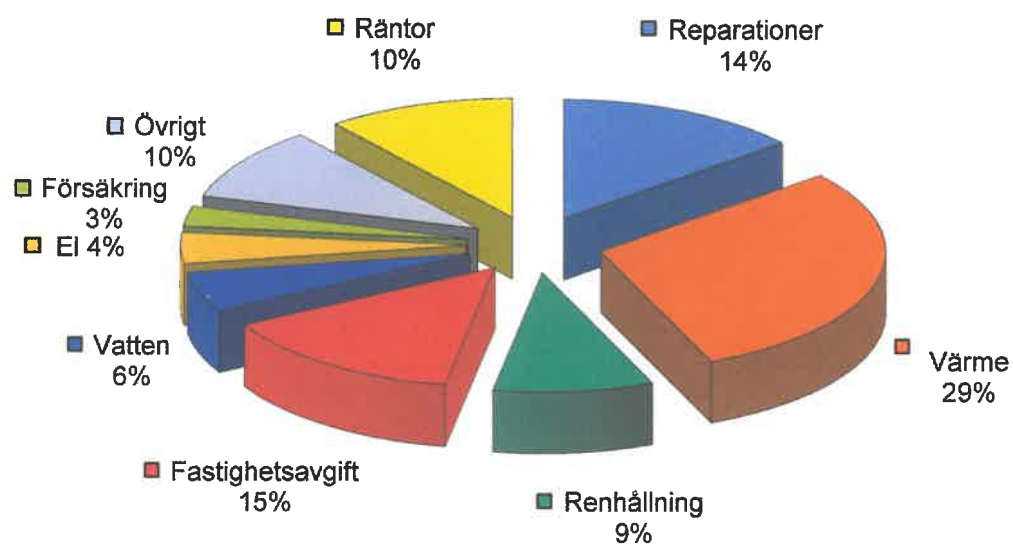
**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring
av rörelsekapital****+62 454 +105 814****Kassaflöde från finansieringsverksamheten****0 0****Kassaflöde**

Ingående kassa	946 873	1 009 327
Under året tillförda kassamedel	62 454	105 814
Utgående kassa	1 009 327	1 115 141

INTÄKTER



FASTIGHETSKOSTNADER



Underhållsplan för Brf. Jungfrun 8 2020-2030

Godkänd av styrelsen 2020-01-21

Bedömt behov av underhållsinsatser och investeringar

Fastigheten är i gott skick. Smärre underhållsinsatser genomförs löpande. 2019 års resultat har belastats av kostnader för ett nytt bokningssystem i tvättstugan. Därtill kan behov av ett antal underhållsinsatser förutses de kommande åren enligt nedan.

Fönsterramar

Fönstren mot gatan samt gården målades under 2015 och 2016 och har en förväntad livslängd på femton till tjugo år.

Yttertak

Målning av tak genomfördes under 2006 och i samband med detta förbättrades alla skyddsanordningar. Förväntad livslängd på dessa åtgärder är mellan femton till tjugo år.

Avloppsstammar

Nuvarande stammar dateras till 2005. Något stambyte behövs sannolikt inte förrän under 2040-talet. I samband med detta byttes alla element samt installationer i kök/badrum. Fastighetens värmecentral renoverades 2006 och har en beräknad livslängd på femton till tjugo år.

Maskiner tvättstuga

Maskinparken byttes helt 2006 och i samband med detta renoverades tvättstugan. Nya tvättmaskiner installerades under 2017. Beräknad livslängd tio år.

Övrigt

Åtgärder med avseende på obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall genomföras under 2020/21. Byte av fasadputs efter 2030, målning trapphus 2030. Fastighetens el stammar utbyta under 2008 förväntad livslängd trettiofem till fyrtio år.

Ekonomi

Jungfrun 8 har idag en stabil ekonomi och avsättning till fonder sker årligen.

Resultatet har belastats med avskrivningar om -461 tkr, vilka inte är likviditetspåverkande. Avsättning ska ske mot fond för yttre underhåll enligt stadgar. Styrelsen har beslutat att införa ytterligare en fond för att bemöta förändringar i beskattningen av fastigheter etc., överskott av likvida medel skall årligen tillföras föreningens fonder*.

Utgifterna förväntas inte förändras i någon större utsträckning under de närmaste åren. Räntenivån bedöms inte förändras drastiskt de närmaste åren. I ett längre perspektiv finns dock anledning att tro på en ökning av räntenivån samt förändringar i beskattningen av fastigheter. Värme/elkostnaden kan förväntas visa en viss ökning.

Avgiften bedöms ligga på nuvarande nivå de kommande åren fram till 2025.

Styrelsen genom CG Raam

Underhållsplan upprättad och godkänd januari 2020

Åtgärd	Intervall	Senaste	2020	2021	2022	2023	2024	2025	20-tal	30-tal
Yttertak	20 år	2006								375
Rökanaler	40 år	1976							175	
Tvättstuga	10 år	2017							75	
OVK-åtgärder	5 år	2015	25							
Gården	?	1999							50	
Trapphus	25 år	2006								350
Fönster	20 år	2017								400
Värmecentral	20 år	2006							150	
Hissar	50 år	1975							200	
Stambyte	40 år	2005								
Fasadputs	30 år	2006								450
Elstammar	40 år	2008								
Summa			25		0	0	0	0	650	1575

*) Avsättning till fonder för yttre underhåll/reserv ska göras enligt lag/stadgarna samt styrelsebeslut, se också årsredovisningen (Resultatdisposition). Fonden utgör en post i det egna kapitalet, vilket framgår av årsredovisningen och är en bokföringsmässig transaktion syftande till att begränsa utdelningar. Vi ger inte utdelning så denna avsättning har ingen praktisk betydelse för Jungfrun 8. Avsättningen avser med andra ord inte någon form av överföring till eller annan form av ökning av kassan.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JUNGFRUN 8

ORG.NR: 716420-4393
SIBYLLEGATAN 22, 114 42 STOCKHOLM
TELEFON: 08-661 48 79, MOBIL: 070-593 5930, E-MAIL: brigaden@telia.com
BANKGIRO: 5933-4334

PM till årsredovisning 2019.

Redovisning av större kostnader som debiterats på nedanstående konton under 2019 och som ingår i respektive kontos totalsumma enligt årsredovisningen.

Konto 5170

Bokningssystem tvättstuga	53 650:-
Reparation torktumlare	15 582:-
Byte cirkulationspump UC	13 558:-
Ovento fuktmätning	2 450:-

Konto 5190

Jonaesson snöavtal	5 163:-
Anticimex	2 974:-
Sotning röckkanaler	19 198:-
IT avtal tvättstua	2 205:-
BK jouravtal 2018	1 699:-
Inspecta besiktning hiss	1 514:-

Konto 6991

Avgift radonmätning Miljöförvaltningen	1 130:-
Reg.bevis styrelse, kopiering årsredov.	4 093:-
Inköp jultillbehör	1 000:-
Telefon abonnemang (IT uppkoppling)	2 551:-

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jungfrun 8

Org.nr 716420-4393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jungfrun 8 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jungfrun 8 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 12 mars 2020



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor