

Årsredovisning 2024

Brf Jungfrudansen 1

Org. 769611-8566

2024-01-01 - 2024-12-31



Foto: Lagerlöfs Fastighetsmäklari

Innehållsförteckning

Sida

Inledning	3-4
Förvaltningsberättelse	5-14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16-17
Kassaflödesanalys	18
Noter	19-21
Underskrifter	22

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt ”delägare” i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Medlemmar i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60 procent består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag beskattas däremot på resultatet av alla inkomster och utgifter och medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmånen av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr ”Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar”.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavare har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. Minst en gång varje år hålls en föreningsstämma och på årsstämman/ordinarie stämman väljer de boende styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska det bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust, justering av föreningens stadgar samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för ”skötseln” av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du som medlem kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Det innebär även att den årliga avgiften blir ett genomsnitt av bostadsrättsföreningens kostnader över längre tid, för att nutida förslitningar inte ska behöva betalas av framtida bostadsrättsinnehavare.

Brf Jungfrudansen 1

769611–8566

Ju bättre vi gemensamt sköter vår bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa ner boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarstagande att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som även ska kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Jungfrudansen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jungfrudansen 1 avger härmed årsredovisningen för verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (kr).

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Jungfrudansen 1 är belägen i Huvudsta, Solna, och har som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen fungerar även som hyresvärd för de hyresgäster som bor i fastigheten.

Styrelsens uppdrag

Styrelsens huvudsakliga ansvar är att planera och genomföra underhåll samt förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter, och säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Budgeten, som upprättas årligen, fungerar som ett verktyg för att dimensionera framtida underhåll och bestämma årsavgifterna.

Grundfakta om föreningen

Fastighetens struktur

Föreningens fastighet omfattar två flerbostadshus, byggda 1973–1974, som är sammanbundna genom en kulvert. Husens konstruktion vilar på berggrund med fundament av murverk. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 27 april 2005. De nuvarande stadgarna antogs av föreningsstämman den 23 april 2024 och registrerades den 24 maj 2024.

Fastighetsförvärv

Föreningen bildades 2004 och förvärvade fastigheten Palsternackan 1 från Akelius Residential Property AB år 2005 för 195 miljoner kronor. Föreningen är klassificerad som ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är medlem i både Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Byggnads- och användningsyta

Den totala byggnadsytan är 15 241 m², varav 13 165 m² utgör bostadsyta och resterande 2 076 m² inkluderar förråd, tvättstuga, hobbyrum och andra gemensamma utrymmen. Per den 31 december 2024 finns 209 bostadsrätter och 22 hyresrätter samt en övernattningslägenhet och en styrelseexpedition.

Uppvärmning och ventilation

Fastigheten värms upp med fjärrvärme från Norrenergi AB och har mekanisk frånluftsventilation.

Lägenhetsfördelning	Antal	Yta lgh m²
1 rum och kokskåp	3	22
1 rum och kokvrå	31	36
1 rum och kokvrå	70	41-42
2 rum och kokvrå	9	48
2 rum och kök	64	64-65
3 rum och kök	56	81
Totalt antal	233	

Fastighetens tekniska status

Stammar och vattenledningar

Under 2019 genomfördes en besiktning av avloppsstammarna, som visade på god kondition med en förväntad livslängd på minst tio år. Punktskador har åtgärdats löpande, och frågan om stambyte ska omprövas efter nästa planerade besiktning 2029. Styrelsen har även implementerat ett förebyggande underhållsprogram, med rensning vart tionde år och besiktning vart femte år.

Brf Jungfrudansen 1

769611–8566

Under 2024 inträffade några vattenläckor på trycksatta vattenledningar, vilka delvis åtgärdats. En genomgång av alla medlemmars vattenledningar identifierade vissa brister som kommer att åtgärdas. En stamspolning är planerad till senast 2026.

Avtal och förvaltning

Föreningen har avtal med flera leverantörer för drift och underhåll

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Aptussystem (nyckelhantering och aptusbrickor)	Låspunkten AB
Aptussystem (passersystem)	Säkerhetsintegrering AB
Avfall och återvinning	Prezero Recycling AB
Avfall/sopsug	Envac Scandinavia AB
Balkonginglasning (ramavtal)	Balkongrutan Mälardalen AB
Digitala anslagstavlor	Inscreen AB
Ekonomisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB
El	Elkraft Sverige AB
Elarbeten	Novus Elektriska AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Fastighetsförvaltning	Norrsidans Allservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hantverksarbete	Huvudsta Byggservice
Hemsida och mail	Admax AB (Skara Websolution AB dotterbolag)
Hiss (besiktning)	Kiwa Sweden AB
Hiss (serviceavtal) (telefoni)	Kone AB
Säkerhetsdörr (ramavtal)	Secor AB
Städning	AB Stockholm Supportgroup (ABSS)
TV basutbud och bredband - (gruppavtal)	Tele2
Vatten och avlopp	RS Rörservice AB
Vattenskador och fuktmätning	Humidus AB
Ventilation	Södra Ventilationsgruppen AB (SVG)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Hantering av bioavfall

Den 1 januari 2024 trädde en ändring i kraft i avfallsförordningen (2020:614) med syfte att förbättra hanteringen av bioavfall och minska miljöpåverkan. Enligt 3 kap. 1 § ska bioavfall, inklusive matavfall samt flytande matfett och oljor, sorteras ut och förvaras separat från annat avfall. Detta innebär att matfett och oljor inte längre får hällas ut i avloppet utan ska sorteras som matavfall eller lämnas till en återvinningscentral.

Sopsugsanläggning

Under 2024 avslutade Solna stad ett projekt för att modernisera sopsugssystemet i Huvudsta. Föreningen övergick temporärt till utomhuscontainrar innan de nya sophanteringsstationerna togs i bruk i augusti 2024.

Hissar

För att förbättra säkerhet, tillgänglighet och komfort samt minska energiförbrukningen bytte föreningen under 2023–2024 ut samtliga hissar. Projektet avslutades i juni 2024 och omfattade totalt åtta hissar till en nettoinvestering av 8,8 mnkr efter avdrag för erhållna bidrag. De nya hissarna uppfyller aktuella säkerhetskrav, förbättrar miljöeffektiviteten och bidrar till fastighetens långsiktiga värde.

Nycklar och Aptusbrickor

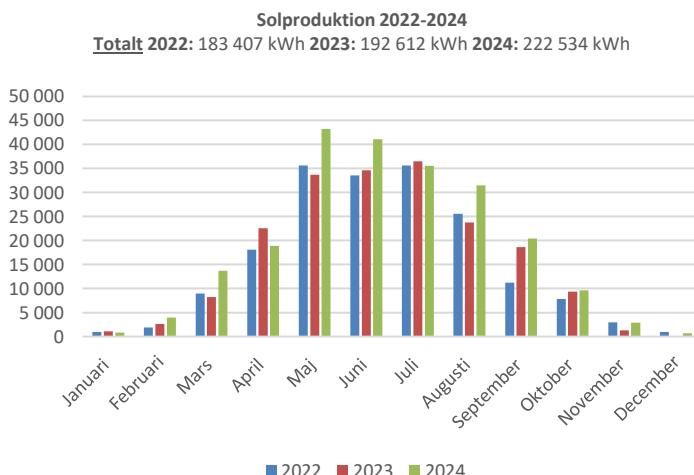
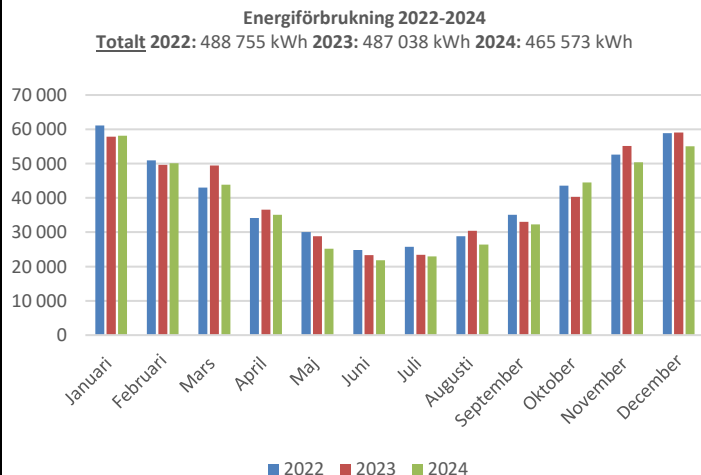
Föreningen bytte leverantör för nyckel- och Aptushantering från AB Kungslås till Låspunkten AB för att förenkla hanteringen för de boende.

Brf Jungfrudansen 1

769611-8566

Solcellsanläggning

Föreningens solcellsanläggning har en toppkapacitet på 258 kWp. Under 2024 genererade anläggningen 222 534 kWh, jämfört med 192 612 kWh under 2023. Föreningens totala elförbrukning uppgick till 465 573 kWh (487 038 kWh under 2023), vilket innebär att 47,8 procent av elförbrukningen (39,5 procent år 2023) kom från föreningens solceller.



Energideklaration

Föreningens energiklassificering har förbättrats från E till D, vilket speglar föreningens framgångsrika energisatsningar. Detta har även resulterat i betydande energibesparingar.

Hobbyrum

Föreningen har färdigställt ett nytt hobbyrum som nu finns tillgängligt för medlemmarna. Lokalen är utrustad för aktiviteter som snickeri och målning och finns belägen vid port 5, UK.

Andrahandsuthyrningar

Under året godkändes tolv andrahandsuthyrningar. Per den 31 december 2024 var sex uthyrningar aktiva. Föreningen agerar strikt mot olovlig andrahandsuthyrning.

Försäljning av hyresrätt

Under 2024 övertogs inga hyresrätter, och inga ombildningar till bostadsrätter har skett.

Föreningens ekonomi

Årets resultat före avskrivningar uppgick till 2 162 767,94 kr, medan resultatet efter avskrivningar och finansiella poster blev -1 862 211,63 kr på grund av omfattande investeringar i hissbyten.

Lån och amortering

Riksbanken sänkte under året styrräntan, senast i december 2024 till 2,5 procent. Föreningen planerar att amortera 1 mnkr på sina lån i början av 2025 för att stärka den finansiella positionen. Föreningen har idag en belåning om 1 747 kr per m².

Årsavgifterna

Styrelsen höjde årsavgiften vid två tillfällen under 2024, med 2,5 procent vardera från 1 januari 2024 och 1 juli 2024, för att stärka föreningens ekonomi. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen även beslutat att höja årsavgiften med 5 procent från 1 januari 2025. Denna höjning är avsedd för planerad amortering under 2025. I årsavgiften inkluderas värme, vatten, el, basutbud av kabel-tv (Tele2) samt ett gruppavtal med Tele2 som ger 300 kr rabatt på tv och bredband till den boende.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadslägenhet.

Brf Jungfrudansen 1

769611–8566

Bidrag

I samband med färdigställandet av sex nya hissar har styrelsen aktivt sökt och beviljats bidrag från Länsstyrelsen. Genom att utnyttja ”Statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer enligt SFS 2016:848”, har föreningen framgångsrikt erhållit betydande finansiellt stöd. För varje utbytt hiss har föreningen tilldelats 200 000 kr, vilket sammanlagt utgör 1 200 000 kr för de sex utbytta hissarna.

Genomfört och planerat underhåll

Inför det nödvändiga underhållet samlas medel genom en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Denna årliga avsättning motsvarar minst 0,3 procent av taxeringsvärdet på fastigheten. Vidare kompletteras dessa medel med eventuella vinster från tidigare försäljningar av hyreslägenheter.

Planerade/pågående åtgärder	År	Kostnad
Balkonginspektion	2024-2025	1,5 mnkr

Genomförda åtgärder	År
Sopsugsanläggning	2024
Hissbyte	2024
Uppdaterat gruppavtal med Tele2	2024
Hobbyrum	2024
Ny energideklaration (klass D)	2024

Tidigare genomförda åtgärder	År
Utökning av solcellspaneler	2023
Automatiska dörröppnare (entréer)	2023
Digitala anslagstavlor	2023
Byte av armaturer (ut- och invändigt)	2023
Byte av undercentral (el)	2023
Spolning och rensning av stammar	2023
Uppdatering av aptussystemet	2023
Installation av temperaturgivare	2023
Solceller	2021
Byte av huvudcentral (el)	2021
Radonmätning och radonsanering	2019–2022
Fönsterbyte (inkl. balkongdörr)	2021–2022
Nya cykelställ och aptuslås (cykelrummen)	2022
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022
Ny energideklaration (klass E)	2022

Övriga viktiga genomförda åtgärder före 2021 återfinns på föreningens hemsida: www.brfjungfrudansen1.se

Brf Jungfrudansen 1

769611–8566

Styrelsen

Sedan ordinarie föreningsstämman den 23 april 2024 har förändringar skett i styrelsen. En person har lämnat sitt uppdrag på grund av flytt från föreningen, och ingen har ännu ersatt denna plats.

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Tano	Ordförande	2019-03-09	2025-05-13
Nichola Prom	Vice ordf./sekreterare	2020-08-26	2025-05-13
Ellinor Johansson	Kassör	2023-08-15	2025-05-13
Sara Haile	Ledamot	2023-04-25	2026-05-13
Martin Svensson	Ledamot	2023-08-15	2025-05-13
Freddie Johansson	Ledamot	2024-04-23	2025-05-13
Danielle Tholander	Suppleant	2023-04-25	2025-05-13
Anton Green	Suppleant	2022-04-26	2024-12-03

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till tolv stycken. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med.



Årets styrelse (2024) – Från vänster: Martin Svensson, Freddie Johansson, Danielle Tholander, Sara Haile, Leif Tano, Nichola Prom, Anton Green (saknas på bild) och Ellinor Johansson (saknas på bild).

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisor

Martin Rana, Parameter Revision AB, föreningsvald ordinarie.

Valberedning

Valberedningen består av Britta Zaar Nyman och Lars Lindström

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-04-23

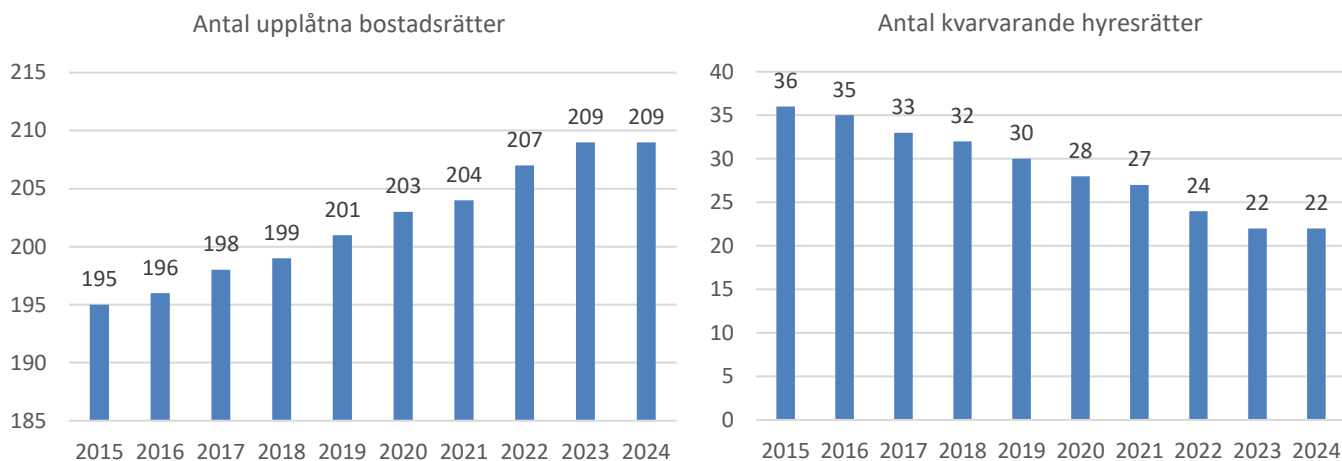
Underhållsplan

En uppdaterad underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen, som har en tidshorisont om 50 år och ses över löpande, ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar

I föreningen uppgick antalet medlemmar vid årets början till 268. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 262. Under året har 16 överlåtelser av bostadsrättslägenheter genomförts.



Vid lägenhetsöverlåtelse har köparen debiterats en överlåtelseavgift om 1 470 kr samt en pantsättningsavgift om 588 kr.

Slutpriser för överlåtelse under året

Lgh på 22 m² – Pris mellan 1,40 – 1,45 mnkr
Lgh på 36 m² – Pris mellan 1,80 – 2,55 mnkr
Lgh på 41–42 m² – Pris mellan 2,35 – 2,80 mnkr
Lgh på 48–65 m² – Pris mellan 3,42 – 3,57 mnkr
Lgh på 81 m² – Ingen överlåtelse

Brf Jungfrudansen 1

769611-8566

Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden en vinst. Vid omvänt förhållande uppstår en förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/-ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder med mera). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Måste ske på grund av ålder och nyttjande enligt lag. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t.ex. fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Beräknas genom föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen (totala tillgångar).

Sparande

Årets resultat ökat med åretsavskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Brf Jungfrudansen 1

769611–8566

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder(fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvm upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats till bankerna för att erhålla lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsen ledamöter.

Brf Jungfrudansen 1

769611-8566

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 096	9 694	9 848	9 876	9 838
Soliditet (%)	88	87	87	85	86
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	697	669	671	673	673
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	79	-	-	-
Skuldsättning (kr/kvm total bostadsyta)	1 747	1 747	1 747	2051	2051
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	1 931	1 931	-	-	-
Sparande (kr/kvm)	133	102	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3	3			
Energikostnad (kr/kvm)	262	233	196	212	181

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 11 908 kvadratmeter och totalyta och hyresrätt uppgår till 1 257 kvadratmeter.

Total bostadsyta är 13 165 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar tillfälligt minusresultat om -1 862 212 kr på grund av ökade kostnader för underhåll, fjärrvärme, räntekostnader och höga avskrivningar. För att stärka föreningens ekonomiska ställning har styrelsen beslutat att höja årsavgifter med 5 % från 1 januari 2025 och extra amortera på lånet med 1 Mnkr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	138 022 588	43 569 788	3 627 536	-10 833 829
Ökning av insatskapital	388 283	1 357 717		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			910 665	-910 665
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-891 016	891 016
Årets förlust				-1 862 212
Belopp vid årets utgång	138 410 871	44 927 505	3 647 185	-12 715 690

Brf Jungfrudansen 1
769611-8566

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets förlust

-10 853 478

-1 862 212

-12 715 690

Styrelsen föreslår att
till fond för yttre underhåll reserveras
ianspråktas a fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

910 665

-441 051

-13 185 304

-12 715 690

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

		2024-01-01	2023-01-01
RESULTATRÄKNING			
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	10 095 963	9 694 121
Övriga rörelseintäkter		293 321	380 187
		10 389 284	10 074 308
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-7 218 090	-7 736 143
Övriga externa kostnader	4	-601 703	-778 021
Personalkostnader	5	-406 723	-401 966
Årets avskrivningar		-3 173 281	-3 219 326
		-11 399 797	-12 135 456
Rörelseresultat		-1 010 513	-2 061 148
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 070	233 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-990 769	-933 505
		-851 699	-700 049
Resultat efter finansiella poster		-1 862 212	-2 761 197
Årets resultat		-1 862 212	-2 761 197

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	193 680 029	190 976 916
Maskiner och inventarier	7	107 460	131 844
Pågående om- och tillbyggnad	8	0	1 302 000
		193 787 489	192 410 760

Summa anläggningstillgångar

193 787 489

192 410 760

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 597	520
Övriga fordringar		304 841	294 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	589 435	606 314
		900 873	901 325

Kassa och bank

Kassa och bank		4 262 744	7 301 468
Summa kassa och bank		4 262 744	7 301 468

Summa omsättningstillgångar

5 163 617

8 202 793

SUMMA TILLGÅNGAR

198 951 106

200 613 553

Brf Jungfrudansen 1
769611-8566

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital

Not

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

183 338 376

181 592 376

Fond för yttre underhåll

3 647 185

3 627 536

186 985 561

185 219 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 853 478

-8 072 632

Årets resultat

-1 862 212

-2 761 197

-12 715 690

-10 833 829

Summa eget kapital

174 269 871

174 386 083

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

10

23 000 000

23 000 000

Leverantörsskulder

452 720

1 997 070

Aktuell skatteskuld

36 893

27 340

Övriga skulder

0

2 372

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 191 622

1 200 688

Summa kortfristiga skulder

24 681 235

26 227 470

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

198 951 106

200 613 553

KASSAFLÖDESANALYS

2024-12-31

2023-12-31

Not

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 010 513	-2 061 148
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 173 281	3 219 326
Erhållen ränta m.m.	139 070	233 457
Erlagd ränta	-990 769	-933 505

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 311 069

458 130

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-6 077	10 611
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 529	217 585
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 544 351	621 458
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 884	122 113

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-234 714

1 429 897

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	6	-4 550 010	-5 600 721
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	-113 525
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	-1 302 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 550 010

-7 016 246

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse av bostadsrätter	1 746 000	2 444 000
-----------------------------	-----------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 746 000

2 444 000

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början	-3 038 724	-3 142 349
--------------------------------	------------	------------

	7 301 468	10 443 817
--	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut

4 262 744

7 301 468

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar på byggnader	
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme/sanitet	50
El	50
Hiss/Ventilation	30
Fasad/fönster/balkong	40
Yttertak	40
Styr och övervakning	20
Fastighetsförbättringar/markanläggning	20
Maskiner och inventarier	10-20

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret utgör 1 630 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Hysesintäkter, bostäder	1 696 073	1 626 044
Hysesintäkter övrigt	97 212	96 070
Årsavgifter bostad	8 302 678	7 972 006
	10 095 963	9 694 120

Brf Jungfrudansen 1
769611-8566

Not 3 Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel och avtal	998 935	948 708
Reparationer	867 908	1 294 764
Underhåll	441 051	891 016
Fastighetsel	1 033 602	1 207 939
Fjärrvärme	1 690 212	1 617 953
Vatten	399 384	242 269
Avfallshantering	531 362	423 800
Fastighetsförsäkringar	448 501	335 908
Hysesförhandling	15 092	11 168
Kabel-TV/ Bredband	406 703	387 191
Fastighetsskatt/avgift	385 340	375 427
	7 218 090	7 736 143

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	87 125	78 750
Arvode förvaltningsavtal	260 864	246 498
Stämmokostnader	38 230	30 608
Tele/datakommunikation	62 262	57 576
Konsultarvoden	0	106 609
Övrigt	153 222	257 980
	601 703	778 021

Not 5 Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	315 000	295 800
Övriga arvoden	12 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	79 723	94 166
	406 723	401 966

Not 6 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	218 378 620	211 961 716
Inköp	0	5 600 721
Omklassificeringar	5 852 010	816 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 230 630	218 378 620
Ingående avskrivningar	-27 401 704	-24 203 924
Årets avskrivningar	-3 148 897	-3 197 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 550 601	-27 401 704
Utgående redovisat värde	193 680 029	190 976 916
Redovisat värde byggnader	106 680 464	103 921 755
Redovisat värde markanläggningar	511 625	567 221
Redovisat värde mark	86 487 940	86 487 940
	193 680 029	190 976 916

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	303 555 000	303 555 000
varav byggnader:	159 555 000	159 555 000

Brf Jungfrudansen 1
769611-8566

Not 7 Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	487 679	374 154
Inköp	0	113 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	487 679	487 679
Ingående avskrivningar	-355 835	-334 289
Årets avskrivningar	-24 384	-21 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-380 219</u>	<u>-355 835</u>
Utgående redovisat värde	107 460	131 844

Not 8 Pågående om- och tillbyggnad	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 302 000	816 183
Inköp	4 550 010	1 302 000
Omklassificeringar	-5 852 010	-816 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>1 302 000</u>
Utgående redovisat värde	0	1 302 000

Not 9 Förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Avtal hiss och digitala anslagstavlor	18 308	0
Försäkring	250 521	269 558
Kabel -TV/ Bredband	105 977	100 129
Elkostnader	138 695	160 691
Förvaltningsarvode	65 214	65 216
Medlemsavgifter	<u>10 720</u>	<u>10 720</u>
	589 435	606 314

Not 10 Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank 275072414-4 3,424% 2025-01-28	6 000 000	6 000 000
Swedbank 275072422-7 3,067% 2025-03-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank 275072428-4 3,067% 2025-03-28	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
	23 000 000	23 000 000

Alla föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån klassificeras och redovisas därför som kortfristiga.

Not 11 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>110 000 000</u>	<u>110 000 000</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjts med 5% från och med 01.01.2025. Föreningen har amorterat ett av befintliga lån med 1 mkr.

UNDERSKRIFTER

Elektroniska underskrifter

Leif Tano

Nichola Prom

Ellinor Johansson

Freddie Johansson

Martin Svensson

Sara Haile

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår från vår elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB

Martin Rana
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NICHOLA PROM

Styrelseledamot

Serienummer: d9970fe444f0f7[...]f2c77e32afafb

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-04-11 10:15:29 UTC



Karl Lars Freddie Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 41751459d262c3[...]5c3386aa4e1c4

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-11 10:16:07 UTC



MARTIN SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 54d2786a2a0ea1[...]jaa2ff6b16ea53

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-11 10:32:25 UTC



SARA HAILE

Styrelseledamot

Serienummer: 1ff542b1fd2c43[...]10ac5044ba3ee

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-04-11 10:35:29 UTC



LEIF TANO

Styrelseledamot

Serienummer: 301d947922416c[...]3c2a6aed4a76c

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-04-11 10:47:11 UTC



ELLINOR JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 557f3b06714188[...]jac7412a18fb25

IP: 37.122.xxx.xxx

2025-04-11 11:20:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Jonas Rana

Revisor

Serienummer: 31685f67655f68[...]959cb9fe3cad0

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-04-11 12:23:35 UTC



Penneo dokumentnycckel: IPACD-UE8UH-RY5TZ-J4B85-5MKEC-N6BUU

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.