

# Årsredovisning för

# Brf Jungfrun

745000-0968

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jungfrun, 745000-0968, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jungfrun 1	1952	Lund

Fastigheten är försäkrad via Länsförskringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter i föreningens försäkring.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen har ingen upprättade underhållsplan men styrelsen har gjort en egen plan fyra år framåt.

Byggnadens totalyta är 1 425 kvadratmeter, varav 1 425 kvadratmeter utgör lägenhetsyta enligt taxeringsbeskedet.

#### Bostäder och lokaler

Föreningen har 21 lägenheter med bostadsrätt. Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

1 rok	4 st
2 rok	2 st
3 rok	14 st
5 rok	1 st

Under räkenskapsåret har 0 överlåtelser skett.

#### Styrelsen

Jens Pahlitzsch	Ordförande
Gunnar Kjellin	Ledamot
Steve Mason	Ledamot
Anna Öhlund	Ledamot

Lisa Buratti	Suppleant
Martin Borg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Behnaz Bahabozorgi	Ordinarie Intern
Christoffer Dreffling	Ordinarie Intern

Christina Pahlitzsch	Suppleant Intern
Julia Mason	Suppleant Intern

#### Valberedning

Styrelsen agerar som valberedning.

Stämmor  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-21.

Förvaltning  
Reko Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**  
Relining av stammavlopp.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 048 260	1 052 461	956 712	956 712
Resultat efter finansiella poster	-751 620	-378 923	-69 216	77 204
Soliditet %	6,4	25	28	31
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	706	706	642	642
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	95,5	94	95	95
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	2 156	1 943	1 976	2 010
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	2 156	1 943	1 976	2 010
Sparande per m <sup>2</sup>	199	262	51	154
Energikostnad per m <sup>2</sup>	266	236	437	328
Räntekänslighet %	3,1	2,7	3,1	3,1

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %  
Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

### Upplysning vid förlust

Planerat underhåll relining av stammavlopp i källare till en kostnad av 881 320 kr. Detta finansierades av ett nytt lån på 350 000 kr. Ingen planerad hyreshöjning.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll
Belopp vid årets ingång	55 400	285 728	915 089	702 249
Upplösning av uppskrivningsfond			-15 230	
Reservering				88 800
Användning				-400 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 400</b>	<b>285 728</b>	<b>899 859</b>	<b>391 049</b>
			<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång			-605 268	-378 923
Balanseras i ny räkning			-378 923	378 923
Upplösning av uppskrivningsfond			15 230	
Reservering			-88 800	
Användning			400 000	2023
Årets resultat				-751 620
<b>Belopp vid årets utgång</b>			<b>-657 761</b>	<b>-751 620</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-657 761
Årets resultat	-751 620
<b>Summa</b>	<b>-1 409 381</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	88 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-300 000
lanspråktagande av uppskrivningsfond	-15 230
Balanseras i ny räkning	-1 182 951
<b>Summa</b>	<b>-1 409 381</b>

2024

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 048 260	1 052 461
Övriga rörelseintäkter		5 460	20 170
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 053 720</b>	<b>1 072 631</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 491 294	-1 150 026
Övriga externa kostnader	3	-48 254	-49 340
Personalkostnader		-3 996	-3 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-153 519	-153 519
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 697 063</b>	<b>-1 356 881</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-643 343</b>	<b>-284 250</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 403	-94 812
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 277</b>	<b>-94 673</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-751 620</b>	<b>-378 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-751 620</b>	<b>-378 923</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-751 620</b>	<b>-378 923</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	2 652 685	2 794 798
Inventarier, verktyg och installationer	5	433 438	444 844
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 086 123</b>	<b>3 239 642</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 086 123</b>	<b>3 239 642</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 308	4 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 758	44 966
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51 066</b>	<b>48 978</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		331 462	624 056
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>331 462</b>	<b>624 056</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>382 528</b>	<b>673 034</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 468 651</b>	<b>3 912 676</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 400	55 400
Förlagsinsatser		285 728	285 728
Uppskrivningsfond		899 859	915 089
Fond för yttre underhåll		391 049	702 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 632 036</b>	<b>1 958 466</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-657 761	-605 268
Årets resultat		-751 620	-378 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 409 381</b>	<b>-984 191</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>222 655</b>	<b>974 275</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 573 916	2 768 279
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 573 916</b>	<b>2 768 279</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 497 768	0
Leverantörsskulder		35 626	35 092
Skatteskulder		31	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	138 655	135 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 672 080</b>	<b>170 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 468 651</b>	<b>3 912 676</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-643 343	-284 250
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	153 519	153 519
Erlagd ränta	-108 403	-94 812
Betald inkomstskatt	861	1 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-597 366</b>	<b>-224 073</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 792	6 612
Ökning/minskning leverantörsskulder	534	-455 437
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	3 625	-72 814
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-595 999</b>	<b>-745 712</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	346 252	
Amortering av skuld	-42 847	-47 988
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>303 405</b>	<b>-47 988</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-292 594</b>	<b>-793 700</b>
Likvida medel vid årets början	624 056	1 417 756
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>331 462</b>	<b>624 056</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	66
Fastighetsförbättringar	20
Fastighetsförbättringar	40

### Not 2 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Städning	17 724	16 940
Gård	0	6 162
Förbrukningsmaterial	3 976	917
Reparationer fastigheten	48 583	8 723
Reparationer gästlägenhet	0	8 676
Planerat underhåll	881 320	612 500
El	43 691	45 691
Värme	254 336	234 674
Vatten	80 518	56 176
Renhållning	21 998	30 515
Fastighetsförsäkring	24 982	20 639
Kabel-TV/bredband	79 936	75 044
Fastighetsskatt	34 230	33 369
<b>Summa</b>	<b>1 491 294</b>	<b>1 150 026</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Föreningskostnader	4 708	6 733
Styrelsekostnader	0	2 703
Förvaltningskostnader	36 324	36 264
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 201	525
Bankkostnader	3 021	3 115
<b>Summa</b>	<b>48 254</b>	<b>49 340</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 733 685	5 733 685
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 733 685</b>	<b>5 733 685</b>
Ingående avskrivningar	-2 938 887	-2 796 774
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-142 113	-142 113
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 081 000</b>	<b>-2 938 887</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 652 685</b>	<b>2 794 798</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	14 800 000	14 800 000
Mark	14 800 000	14 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>29 600 000</b>	<b>29 600 000</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	456 250	456 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>456 250</b>	<b>456 250</b>
Ingående avskrivningar	-11 406	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-11 406	-11 406
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-22 812</b>	<b>-11 406</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>433 438</b>	<b>444 844</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2,82	2027-09-30	851 050	859 834
Stadshypotek	4,6	2025-04-22	939 740	603 339
Stadshypotek	4,3	2025-03-27	558 028	564 280
Stadshypotek	4,19	2026-03-30	722 866	740 826
Kortfristig del av lång skuld			-1 497 768	0
<b>Summa</b>			<b>1 573 916</b>	<b>2 768 279</b>

### Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristig del av lång skuld.

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
EI	4 069	4 174
Värme	34 798	35 227
Vatten	6 303	5 240
Renhållning	2 108	0
Räntor	9 732	3 909
Förutbetalda intäkter	81 645	86 480
<b>Summa</b>	<b>138 655</b>	<b>135 030</b>

## Not 8 Ställda säkerheter


	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 700 000	4 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 700 000</b>	<b>4 700 000</b>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Relining av bottenavlopp. Offert på 800 000 kr finns och arbetet påbörjas i maj. Ett mindre lån kommer att behövas, vilket inte påverkar årsavgifterna.

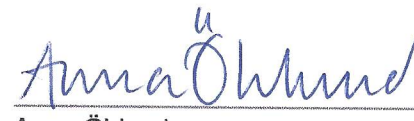
## Underskrifter

Lund

 250306  
Jens Pahlitzsch Pahlitzsch Datum  
Styrelseordförande

 250304  
Gunnar Kjellin Datum  
Styrelseledamot

 250304  
Steve Mason Datum  
Styrelseledamot

 250307  
Anna Öhlund Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

 250307  
Behnaz Bahabozorgi

 250307  
Christoffer Dreffling

# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Jungfrun (745000-0968)

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi reviderat räkenskaperna för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 11/4 2025



Behnaz Bahabozorgi



Christopher Dreffling