

# Årsredovisning 2022

## Brf Jungfrudansen 1

Org. 769611-8566

2022-01-01 - 2022-12-31



Foto: Lagerlöfs Fastighetsmäklari

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Förändring av likvida medel	11
Flerårsöversikt	12
Resultatdisposition	12
<b>Ekonomi</b>	<b>13</b>
Resultaträkning	13
Balansräkning - Tillgångar	14
Balansräkning - Eget kapital och skulder	15
Noter	16
Underskrifter	21
<b>Revisionsberättelse</b>	

### **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. Alla 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% 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 däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån 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. 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.

### **Ägare**

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 går att överlåta och kan säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer 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 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. 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 boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetskatt 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 ansvarsfullt 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 bör 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 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Jungfrudansen 1 är belägen i Huvudsta (Solna). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse samt fungera som en hyresvärd för våra hyresgäster i fastigheten.

#### Kort historik

Stadsplanen för området runt Jungfrudansen fastställdes av Kungl. Maj:t i början av 1930-talet samt av Länsstyrelsen under åren 1965 och 1970. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus, sammanbundna med en kulvert i den övre källaren. Husen byggdes 1973–1974 och har två källarvåningar i port 1–5 och en källarvåning i port 7–15. Husens grund utgör berg och grundläggningen utgörs av murar till berg.

#### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-28 hos Bolagsverket och ett arbete för köp av fastigheten Palsternackan 1 med tillhörande mark startades och resulterade i ett övertagande av fastigheten 2005 från dåvarande hyresvärden Akelius till en köpesumma om 195 mnkr. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är även medlem hos Fastighetsägarna samt Bostadsrätterna.

#### Föreningens gällande stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2019-11-11 efter en mindre revidering som genomfördes till följd av stämmobeslut på en extrastämma 2019-03-05 samt på årsstämman 2019-04-09.

#### Byggnadsytan

Den totala byggnadsytan uppgår till 15 241 m<sup>2</sup>, varav 13 165 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Övriga 2 076 m<sup>2</sup> utgörs av exempelvis lägenhetsförråd, tvättstuga, hissmaskinrum, cykelrum och undercentral. Utöver dessa ingår cirka 286 m<sup>2</sup> i form av förråd, som inte utgör ordinarie lägenhetsförråd. Merparten av förråden är uthyrda till boende i fastigheten men några förråd är för föreningens egna ändamål.

Lägenhetsfördelning	Antal	Yta lgh m <sup>2</sup>
1 rum och kokskåp	3	22 m <sup>2</sup>
1 rum och kokvrå	31	36 m <sup>2</sup>
1 rum och kokvrå	70	41–42 m <sup>2</sup>
2 rum och kokvrå	9	48 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	64	64–65 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	56	81 m <sup>2</sup>
<b>Totalt antal</b>	<b>233</b>	

Det finns 207 upplåtna bostadsrätter och 24 hyresrätter i föreningen. Utöver det finns även en övernattningsslägenhet och en styrelseexpedition. Föreningens nuvarande hyresgäster har, med något undantag, bott i fastigheten sedan ombildningen 2005.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad för byggnader hos IF Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

#### Uppvärmningen

Uppvärmning av fastigheten sker med fjärrvärme från Norrenergi AB och ventilationen består av mekanisk frånluft.

## Förvaltningsavtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Aptussystem (nyckelhantering och aptusbrickor)	AB Kungslås
Aptussystem (passersystem)	Säkerhetsintegrering AB
Avfall och återvinning	Prezero Recycling AB
Avfall/sopsug	Envac Scandinavia AB
Balkonginglasning (ramavtal)	Balkongrutan Mälardalen AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
El	Elkraft Sverige AB
Elarbeten	Bygg och Elinstallationer i Solna AB
Fastighetsförsäkring	If Skadeförsäkring AB
Fastighetsförvaltning	Norrsidans Allservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hantverksarbete	Gema Byggservice
Hemsida	Admax AB (Skara Websolution AB dotterbolag)
Hiss (besiktning)	Kiwa Sweden AB
Hiss (serviceavtal)	Otis AB
Hiss (telefoni)	TeliaSonera Sverige AB
Städning	AB Stockholm Supportgroup (ABSS)
TV basutbud och bredband – ”Gruppavtal”	Tele2
Vatten och avlopp	RS Rörservice AB
Vattenskador	Humidus AB
Ventilation	Södra Ventilationsgruppen AB (SVG)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifterna

Årsavgifterna har inte höjts sedan 2009 och om inget oförutsett händer kommer ingen höjning göras under 2023. I årsavgiften och hyran ingår värme, vatten, el, basutbud av kabel-tv (Tele2) samt att föreningen har ett gruppavtal med Tele2 som ger 300 kr rabatt på tv och bredband till den boende.

### Ändring i bostadsrättslagen

I juni 2022 tog riksdagen beslut om ändringar i bostadsrättslagen, vilka börjar gälla den 1 januari 2023. Lagförslaget kallas Tryggare Bostadsrätt, och syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Flera av lagförslagen påverkar alla bostadsrättsföreningar, däribland tydligare regler kring renovering (ombyggnation i bostadsrättslägenhet kräver styrelsens tillstånd), rösträtt (en medlem - en röst) och mer långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen. Detta kommer innebära att föreningens nuvarande stadgar måste revideras.

### Radonmätning

Lagstadgad radonmätning och radonsanering har pågått sedan 2019 och i början av 2022 fanns det tre lägenheter med förhöjda radonvärden. Resultatet av de mätningar som påbörjades i slutet av 2021 visade tyvärr att föreningen inte lyckats få ner radonhalten tillräckligt i två av lägenheterna. Under året har föreningen tillsammans med en miljökonsult installerat två stycken utvändiga radonsugar. De skapar ett undertryck under betongplattorna i syfte att förhindra radongas från marken att tränga in i fastigheten. Efter avslutat arbete genomfördes nya mätningar och i december 2022 kunde radontillsynsärendet hos Solna stad avslutas. Därmed finns det inga lägenheter kvar med förhöjda riktvärden. Kostnaden för radonsanering, radonmätning och radonanalys uppgick till 79 tkr för 2022.

## Fönsterbyten

Föreningen har sedan erhållit startbesked den 27 augusti 2021 från Solna stad genomfört ett omfattande fönsterprojekt där man i sin strävan att bli så energieffektiva som möjligt bytt ut samtliga fönster och balkongdörrar mot mer energieffektiva alternativ. Som en konsekvens av projektet har en ny energideklaration upprättats samt att en lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts av föreningens samtliga lägenheter. Projektet avslutades den 3 november då föreningen erhöll slutbesked från Solna stad och investeringen uppgick till 13 mnkr som finansierats från föreningens egen kassa.

Genom **förordning (2021:664) om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus** uppkom möjligheten för föreningen att ansöka om stöd för den investering fönsterbytet innebar. En ansökan skickades den 20 november 2021 och per den 16 juni 2022 beviljades föreningen ett stöd om 6,5 mnkr. Detta motsvarade 50 procent av det stödberättigande underlaget om 13 mnkr. Erhållet stöd har finansierats av Europeiska unionen NextGenerationEU.



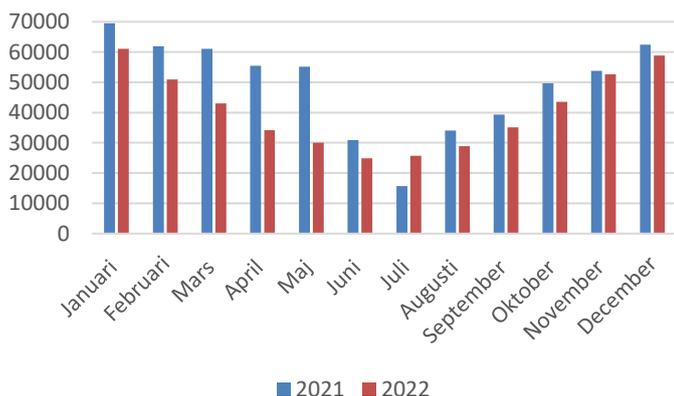
**Finansieras av  
Europeiska unionen**  
NextGenerationEU

## Solceller

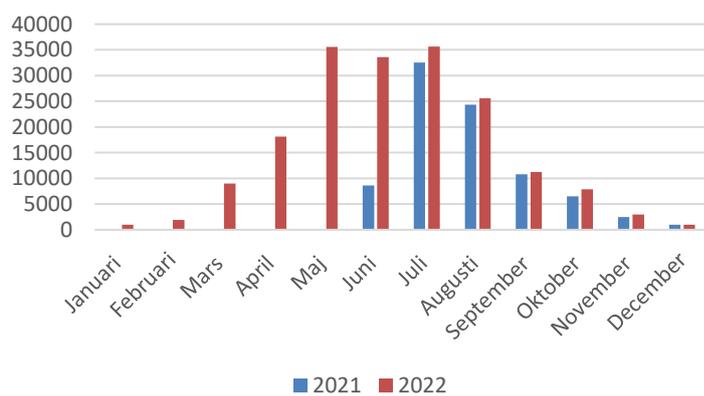
I samband med att solcellerna installerades upptäcktes det att elkablarna till fastighetenselskåp behövde ses över och kartläggas. Därmed anlätades en konsultfirma som uppdaterade våra elscheman. Vidare har brandkårsbrytare kopplats in vid entréerna i port 5 och 11 för att kunna stoppa växelriktarna vid en eventuell brand.

Solcellerna som tidigare installerats har under 2022 producerat 183 407 kWh och föreningens årsförbrukning har varit 488 755 kWh (588 912 kWh under 2021). Under året har ca. 37,5 procent (14,6 procent under 2021) av den el föreningen använt, genererats av befintlig solcellsanläggning. Föreningens genomsnittliga kWh/pris hos Elkraft Sverige AB under året har varit 1,54 kr vilket gör att solcellsproduktionen besparat föreningen 282 tkr.

Energiförbrukning 2021-2022  
Totalt 2022: 488 755 kWh 2021: 588 912 kWh



Solproduktion 2021-2022  
Totalt 2022: 183 407 kWh 2021: 86 180 kWh



Det finns särskilda skatterättsliga regler för föreningar som producerar förnyelsebar el som behöver beaktas. När föreningen påbörjade projektet med att installera solcellsanläggningen på taket fanns en effektgräns om 255 kW per år. Överstegs denna blev föreningen tvungen att momsregistrera sig. Efter den 1 juli 2021 ändrades reglerna och effektgränsen höjdes till 500 kW per år. I och med detta kommer föreningens solcellsanläggning att utökas med 60 kWp, från 198 kWp till 258 kWp till en kostnad om 1,1 mnkr inklusive moms. Detta kommer att finansieras från föreningens egen kassa. Arbetet kommer likt tidigare att tillhandahållas av Idola Solkraft AB, underleverantör till Harju Elektek AB, i början av 2023.

### **Hissbyten**

Som ett led i det löpande underhållsarbetet har ett avtal skrivits med Kone i december 2022 om att byta ut föreningens samtliga hissar. Investeringen uppgår till 9,5 mnkr men för att inte belasta föreningens ekonomi med tanke på rådande marknadsläge, kommer hissbytet att periodiseras under en fyra års period. Styrelsens avsikt är att börja med hissarna i port 5 och 11 i maj 2023. Detta är även ett led i föreningens strävan om att bli en så energieffektiv förening som möjligt samt skapa en bättre trivsel för de boende genom att förbättra hissarnas pålitlighet, miljöeffektivitet, komfort och utseende samt säkerställa att dessa uppfyller de senaste standarderna kring säkerhet- och tillgänglighet.

### **Ekonomisk förvaltare**

För att skapa en högre servicenivå samt snabbare och enklare leveranser har avtal tecknats med Nordstaden Stockholm AB som från och med den 1 januari 2023 kommer att överta den ekonomiska förvaltningen av föreningen från Storholmen Förvaltning AB.

### **Amortering**

Riksbanken har höjt styrräntan kraftigt under 2022, från 0 procent till 2,5 procent vilket fått effekt att föreningens räntekostnader ökat. För att stävja detta har föreningen amorterat av 4 mnkr på befintliga lån vilket minskat lånen från 27 mnkr till 23 mnkr. Denna amortering har föranlett att föreningen har en fin belåning om 1 747 kr per m2.

### **Cykelställ**

Nya cykelställ har installerats i tre av föreningens fyra cykelrum med syfte att öka antalet cykelplatser samt skapa bättre ordning och användarvänlighet. Cykelställen är byggda i tvåvåningsplan vilket gör att det nu får plats med ca 50 cyklar fler än tidigare. Det har även installerats två servicestationer, vilka kan användas för att pumpa, reparera och underhålla sin cykel. För att cykelrummen ska vara så ordningsamma och användarvänliga som möjligt har även ordningsregler satts upp i samtliga cykelrum.

### **Sopsugsanläggning**

Solna stad har påbörjat sitt projekt med att modifiera sopsugsanläggningen i Huvudsta vilket innebär att föreningens sopnedkast kommer att försvinna och nya sophanteringsstationer kommer placeras utomhus. Föreningen har sedan tidigare avsatt 1 Mkr i budgeten för detta ändamål. Arbetet på föreningens mark är tilltänkt i mitten av 2023.

### **Andrahandsuthyrningar**

Antalet andrahandsuthyrningar under året som behandlats och godkänts av styrelsen har varit 13 stycken och per 2022-12-31 finns det 9 aktiva andrahandsuthyrningar som löper vidare in på 2023. Olovliga andrahandsuthyrningar har förekommit och rapporterats in samt blivit hanterade. Olovlig andrahandsuthyrning är något som styrelsen ser allvarligt på och kommer agera utefter, vilket kan innebära en uppsägning som påföljd.

### **Försäljning av hyresrätt**

Föreningen har under året tagit över fyra hyresrätter varav tre ombildats till bostadsrätt och sålts för 6,67 mkr. Den fjärde ombildade hyresrätten kommer att säljas av i början av 2023.

### **Grovsopor**

Det tidigare beslutet om att ha grovsoprummet stängt kvarstår och ersätts med container två gånger om året, vår och höst.

## Genomfört och planerat underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet på fastigheten samt vinsten av tidigare försäljningar av hyreslägenheter.

<i>Planerade/pågående åtgärder</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Supsugsanläggning	2022/2023	1 mnkr
Utökning av solcellspaneler	2022/2023	1,1 mnkr
Automatiska dörröppnare (entréer)	2022/2023	413 tkr
Digitala anslagstavlor	2023	245 tkr
Uppgradering av fibernät (Tele2)	2023/2024	Kostnadsfritt
Hissbyte	2023/2026	9,5 mnkr

<i>Tidigare genomförda åtgärder</i>	<i>År</i>
Tilläggs isolerat undertaket med lösull	2017
Byte till LED-belysning i källarförrådsgångar	2017
Plantering av nya buskar längs muren	2017
Omläggning av takpapp samt nya krönlistor	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018
Ny energideklaration	2018
Spolning och rensning av stammar	2019
Uppdatering av aptussystemet	2019
Kanalrensning av ventilation	2019
Gruppavtal med Tele2	2020
Byte av undercentral	2020
Solceller	2021
Byte av elcentraler	2021
Radonmätning och radonsanering	2019–2022
Fönsterbyte	2021–2022
Nya cykelställ och aptuslås (cykelrummen)	2022
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022
Ny energideklaration	2022

Övriga viktiga genomförda åtgärder före 2017 återfinns på föreningens hemsida: [www.brfjungfrudansen1.se](http://www.brfjungfrudansen1.se)

### Stamrensning/Stambyte

Föreningens stammar rensades och spolades och iordninggjordes av Avloppsteknik Svenska AB 2019. Styrelsen bedömning att det fortsatt inte är aktuellt med ett stambyte i dagsläget kvarstår.

## Styrelsen

Sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-26 har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Tano	Ordförande	2022-04-26	2024-04-26
Nichola Prom	Vice ordf/sekreterare	2022-04-26	2023-04-26
Peter Kivimäki	Kassör	2022-04-26	2024-04-26
Lotta Lindström	Ledamot	2021-04-15	2023-04-26
Andréas Andersson	Ledamot	2021-04-15	2023-04-26
Anton Green	Ledamot	2022-04-26	2024-04-26
Lukas Fryc	Suppleant	2022-04-26	2023-01-19

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 stycken. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med.



Årets styrelse - Från vänster: Lukas Fryc, Andréas Andersson, Nichola Prom, Leif Tano, Anton Green, Peter Kivimäki och Lotta Lindström

## Firmateckning

Teckning sker av ledamöterna två i förening.

## Revisor

Martin Rana, Parameter Revision AB, föreningsvald ordinarie.

## Valberedning

Valberedningen består av Britta Zaar Nyman och Anders Karlsson.

## Underhållsplan

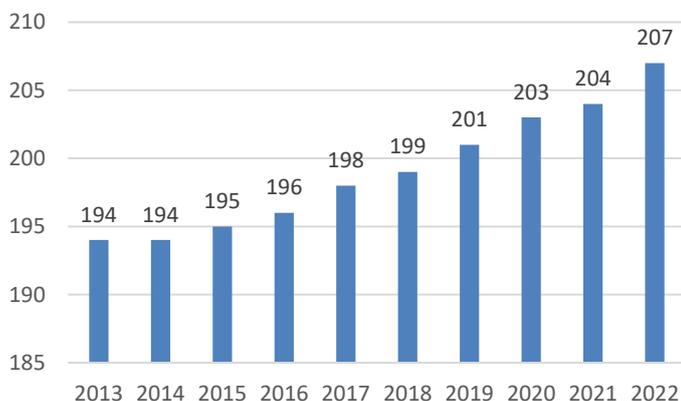
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

## Medlemsinformation

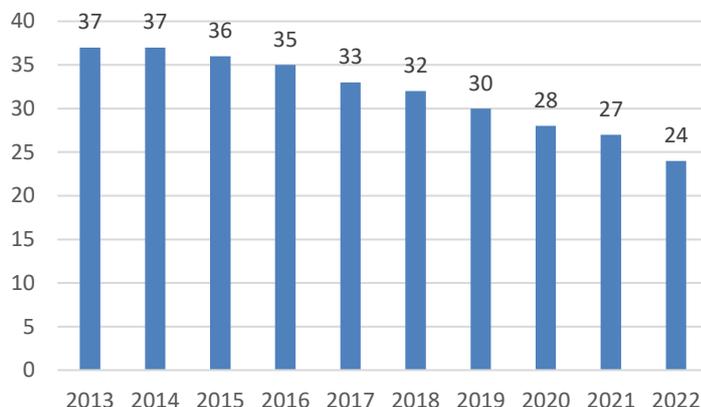
### Antalet medlemmar

I föreningen uppgick antalet medlemmar vid årets början till 204 stycken. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 207. Under året har 16 överlåtelse av bostadsrättslägenheter genomförts samt tre upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Antal upplåtna bostadsrätter



Antal kvarvarande hyresrätter



Vid lägenhetsöverlåtelse har köparen debiterats en överlåtelseavgift om 1 208 kr samt en pantsättningsavgift motsvarande 483 kr.

#### Slutpriser för överlåtelse under året

Lgh på 36 m<sup>2</sup> – Pris 2,1 mkr

Lgh på 41–42 m<sup>2</sup> – Pris mellan 2,3 – 2,7 mkr

Lgh på 58–65 m<sup>2</sup> – Pris mellan 2,9 – 3,85 mkr

Lgh på 81 m<sup>2</sup> – Pris mellan 3,45 – 4,3 mkr

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 943 774</b>	<b>14 426 132</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	9 847 724	9 876 396
Finansiella intäkter	37 359	129
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 601 608
Upplåtelse bostadsrätt	6 670 000	2 430 000
	<b>16 555 083</b>	<b>14 908 133</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	7 918 298	8 171 811
Finansiella kostnader	320 147	191 082
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	2 782 996	9 847 007
Ökning av kortfristiga fordringar	404 570	180 591
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	4 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 629 027	0
	<b>17 055 038</b>	<b>18 390 491</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 443 817</b>	<b>10 943 774</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-499 956</b>	<b>-3 482 358</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	9 848	9 876	9 838	9 891	9 878
Resultat efter finansiella poster	-3 717	-1 380	687	625	162
Soliditet (%)	87	85	86	85	82
Genomsnitt årsavgift/kvm bostadsrättsyta	671	673	673	673	675
Lån/kvm bostadsyta	1 747	2 051	2 051	2 051	2 912
Insats/kvm bostadsyta	10 445	10 456	10 308	10 102	11 824
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,3	0,6	0,8	0,9	1,0
Fastighetens belåningsgrad (%)	12,8	9,3	9,3	9,3	17,7
Energikostnad/kvm byggnadsyta	196	212	181	194	190

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 165 kvm bostäder och 202 kvm lokaler vilket blir 13 367 kvm totalyta.

Byggnadyta är 15 241 kvm.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 194 246	36 284 130	2 942 616	-2 290 967	-1 379 733	<b>171 750 292</b>
Ökning av insatskapital	1 319 561	5 350 439				<b>6 670 000</b>
Avsättning yttre underhållsfond			874 689	-874 689		<b>0</b>
lanspråktagande yttre underhållsfond			-906 479	906 479		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 379 733	1 379 733	<b>0</b>
Årets resultat					-3 717 011	<b>-3 717 011</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>137 513 807</b>	<b>41 634 569</b>	<b>2 910 826</b>	<b>-3 638 910</b>	<b>-3 717 011</b>	<b>174 703 281</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-3 638 911
Årets resultat	-3 717 011
	<b>-7 355 922</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	910 665
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-193 955
I ny räkning överföres	-8 072 632
	<b>-7 355 922</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 847 724	9 876 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 847 724</b>	<b>9 876 396</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-6 538 974	-7 156 997
Övriga externa kostnader	4	-943 221	-579 011
Personalkostnader	5	-436 103	-435 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 893 365	-2 893 365
Övriga rörelsekostnader	6	-2 470 284	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 281 947</b>	<b>-11 065 176</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 434 223</b>	<b>-1 188 780</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		37 359	129
Räntekostnader		-320 147	-191 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 788</b>	<b>-190 953</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 717 011</b>	<b>-1 379 733</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 717 011</b>	<b>-1 379 733</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 717 011</b>	<b>-1 379 733</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	187 757 792	186 010 381
Inventarier, verktyg och installationer	8	39 865	44 469
Pågående nyanläggningar	9	816 183	5 139 643
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>188 613 840</b>	<b>191 194 493</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>188 613 840</b>	<b>191 194 493</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 131	9 011
Övriga fordringar		1 887	147 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 116 502	568 353
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 129 520</b>	<b>724 950</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		10 443 817	10 943 773
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 443 817</b>	<b>10 943 773</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 573 337</b>	<b>11 668 723</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>200 187 177</b>	<b>202 863 216</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		179 148 376	172 478 376
Fond för yttre underhåll		2 910 826	2 942 616
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 059 202</b>	<b>175 420 992</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 638 911	-2 290 968
Årets resultat		-3 717 011	-1 379 733
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 355 922</b>	<b>-3 670 701</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>174 703 280</b>	<b>171 750 291</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	23 000 000	27 000 000
Leverantörsskulder		1 375 612	3 263 934
Skatteskulder		21 215	43 477
Övriga skulder		2 372	345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 084 698	805 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 483 897</b>	<b>31 112 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>200 187 177</b>	<b>202 863 216</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar på byggnader:

Stomme och grund - 100 år  
Stomkompletteringar/innerväggar - 50 år  
Värme/sanitet - 50 år  
El - 50 år  
Ventilation - 30 år  
Fasad/fönster/balkong - 40 år  
Yttertak - 40 år  
Transport/hiss - 30 år  
Styr- och övervakning - 20 år

Utöver komponenter ovan tillkommer följande, vilka är investeringar som föreningen gjort:

Fastighetsförbättringar - 20 år  
Markanläggningar - 20år  
Maskiner - 10 år  
Inventarier - 20 år

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **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 1 519 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter bostad	7 920 535	7 861 428
Hyror bostad	1 655 455	1 736 897
Hyror lokal	105 768	104 232
Överlåtelseavgifter	22 952	48 790
Pantsättningsavgifter	34 538	26 132
Övriga intäkter	108 477	98 916
	<b>9 847 725</b>	<b>9 876 395</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	331 943	359 611
Städning	135 068	172 329
Snöröjning	35 763	41 656
Underhåll av installationer	268 828	1 259 015
Fastighetsel	1 405 973	1 256 820
Fjärrvärme	1 549 073	1 716 499
Vatten och sophämtning	642 179	689 070
Reparationer	671 887	345 168
Försäkringspremier	307 316	299 415
Fastighetsskatt/avgift	359 838	345 576
Bredband	364 727	375 162
Övriga driftkostnader	283 328	238 088
Obligatorisk ventilationskontroll	160 000	0
Övriga besiktingar	23 051	58 588
	<b>6 538 974</b>	<b>7 156 997</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader ekonomi	258 318	189 673
Förvaltningskostnader övriga beställningar	213 518	104 488
Revisionsarvoden	70 206	33 172
Telefoni och IT-tjänster	33 374	21 220
Konsultarvoden	41 379	25 743
Inkasso/betalningsföreläggande	4 896	851
Kostnader vid styrelse- och medlemsmöten	40 275	15 041
Förbrukningsinventarier	31 690	0
Övriga administrationskostnader	249 565	188 824
	<b>943 221</b>	<b>579 012</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lön	12 000	12 000
Styrelsearvode	336 700	333 999
Arbetsgivaravgifter	87 403	89 804
	<b>436 103</b>	<b>435 803</b>

**Not 6 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utrangering fönster	2 470 284	0
	<b>2 470 284</b>	<b>0</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	208 630 369	203 923 005
Inköp	1 966 813	4 707 364
Försäljningar/utrangeringar	-3 775 109	0
Omklassificeringar	5 139 643	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>211 961 716</b>	<b>208 630 369</b>
Ingående avskrivningar	-22 619 988	-19 731 227
Försäljningar/utrangeringar	1 304 825	0
Årets avskrivningar	-2 888 761	-2 888 761
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 203 924</b>	<b>-22 619 988</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>187 757 792</b>	<b>186 010 381</b>
Taxeringsvärden byggnader	159 555 000	137 563 000
Taxeringsvärden mark	144 000 000	154 000 000
	<b>303 555 000</b>	<b>291 563 000</b>

Erhållna stöd har minskat anskaffningsvärdet med ca 6 511 625 kr.

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	374 154	374 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>374 154</b>	<b>374 154</b>
Ingående avskrivningar	-329 685	-325 081
Årets avskrivningar	-4 604	-4 604
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-334 289</b>	<b>-329 685</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 865</b>	<b>44 469</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 139 643	0
Inköp	816 183	5 139 643
Omklassificeringar	-5 139 643	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>816 183</b>	<b>5 139 643</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>816 183</b>	<b>5 139 643</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetald försäkring	181 632	177 579
Förutbetald kostnad kabel-TV	95 864	89 142
Förutbetalda elkostnader	839 006	289 999
Övriga förutbetalda kostnader	0	11 633
	<b>1 116 502</b>	<b>568 353</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	2,472	2023-01-28	6 000 000	10 000 000
Swedbank	3,160	2023-03-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank	3,160	2023-03-28	10 000 000	10 000 000
			<b>23 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	30 258	13 756

BRF Jungfrudansen 1  
Org.nr 769611-8566

Förutbetalda avgifter och hyror	836 748	533 673
Upplupen fjärrvärmekostnad	217 694	246 054
Övriga upplupna kostnader	0	11 687
	<b>1 084 700</b>	<b>805 170</b>

BRF Jungfrudansen 1  
Org.nr 769611-8566

Solna 2023 -

Leif Tano  
Ordförande

Andréas Andersson  
Ledamot

Lotta Lindström  
Ledamot

Nichola Prom  
Ledamot

Anton Green  
Ledamot

Peter Kivimäki  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

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."

## Peter Gunnar Kivimäki (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19600205xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2023-03-29 13:28:42 UTC



## LEIF TANO (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19570223xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2023-03-29 13:31:24 UTC



## NICHOLA PROM (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19860624xxxx

IP: 94.204.xxx.xxx

2023-03-29 13:33:31 UTC



## ANDRÉAS ANDERSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19900924xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-03-29 13:52:59 UTC



## ANTON GREEN (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19960914xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-03-29 14:19:33 UTC



## Lotta Maria Stefanie Lindström (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19711001xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-03-29 15:05:26 UTC



## Martin Jonas Rana (SSN-validerad)

### Extern Revisor

Serienummer: 19820908xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-03-30 07:19:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3PZVP-IH2W6-N8I3H-M30V8-5BQ6X-UJEC4

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>