

Årsredovisning för

BRF Josephinagården

716411-7355

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31



Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Josephinagården, 716411-7355 får härmed avge årsredovisning för 2010.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Stefan Bognäs	Ordförande
Linda Lissvik	Sekreterare
Didrik Holm	Ledamot
Magnus Renberg	Ledamot
Tobias Olsson	Ledamot (nyval, fr o m maj 2010)
Clara von Zweigberk	Ledamot (t o m 2 juli 2010)
Ingemar Ed	Ledamot (t o m 2 juli 2010)

Valberedning

Clara von Zweigberk och Ingemar Ed (maj 2010).

Revisor

Auktoriserad revisor Eva Jansa, Allegretto Revisionsbyrå AB, Stockholm valdes som revisor.

Fastigheten

Lägenheter som överlåtits under året är lgh 1028.

Vår fastighet består av:

24	bostadsrätter (medlemmar)
4	hyresrätter
3	våningsplan som består av lokaler som uthyres till S:t Birgittas folkhögskola samt Romersk Katolska Kyrkan, RKK.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med självrisk på högst 50% av ett basbelopp 2010; 42 400:- (2011; 42 800)

Förvaltningsbolag

BÅ Fastighetskonsult AB
Sigtunagatan 6
113 22 Stockholm

Administrativa frågor:	Pierre Åman
Kamerala frågor:	Evelina Sjöstrand, Ing-Mari Sjöberg
Fastighetsskötare:	Stefan Sjöberg
Tekniska frågor:	Pierre Åman

5

Ekonomi

Styrelsen beslutade att vi ska vara helårsmedlemmar i Sveriges Bostadsrätts Centrum AB (SBC).

Styrelsens arvode

Ett basbelopp (42 400 kr) för verksamhetsåret.

Styrelsens arbete

Styrelsemöten: 6 ggr under året, Januari, mars, april, juni, september och oktober samt föreningsstämma 31 maj.

Ordinarie föreningsstämma: 31 maj i Nürnbergshuset.

Konstituerande möte: 10 juni.

Styrelsens huvudsakliga arbete har under året handlat om att avsluta stambytet. Slutbesiktning genomfördes april 2010 med endast smärre anmärkningar. Dessa justerades och åtgärdades efter hand under hösten 2010. Därmed förklarades projekt Stambyte formellt vara avslutat.

Förutom stambytet så har styrelsen varit engagerad i den påverkan som bygget av Citybanan har haft på fastighet och tomt;

< Avgasrör på maskin förlängdes och flyttades tillslut efter påtryckningar från Styrelsen.

< Sensorer monterades på husfasaden för att säkerställa att vår fastighet inte kommer till skada.

< Bullerskyddande fönster har installerats på folkhögskolan samt nunneplanet.

< Banverket tog hit Anticimex för att ta itu med råttproblemet som uppstod vid utgrävningen kring Citybanan och vår förvaltare monterade silar i botten av behållarna för hushållssopor.

Under året har styrelsen delegerat eller själva utfört nedanstående:

Josephinabladet har delats ut till alla medlemmar i mars, juni och december.

Under våren höll styrelsen i ett mingel för alla medlemmar, där bland annat gästrum och bastu visades upp. Rutiner och regler för gästrummet delades ut till alla medlemmar.

Beställning av ny underhållsplan från BÅ Fastighetskonsult AB.

Svagströmsbolaget installerade bredbandsnät i fastigheten.

Netel AB fick i uppdrag av Stokab att bygga ut infrastrukturen på Södermalm. Hösten 2010 installerades ett nytt fibernät/stamnät med koppling till vår fastighet. Denna så kallade husnod är placerad i husets källare/pannrummet och placerades i vår fastighet utan extra kostnad.

✱ Möten har hållits angående förlängning av kontrakt med Folkhögskolan (3 år) och uppsägning av Nunneplanet. Styrelsen har även påbörjat arbetet med att se, hur vi för föreningens bästa, tar tillvara den ytan.

Bastuaggregatet lagades och rummet vid bastun iordningställdes.

✱ Styrelsen beslutade att säkerställa likvärdigheten bland medlemmarna och nya källarkontor installerades. Detta innebär att alla medlemmar i föreningen har minst ett gediget källarkontor eller vindskontor.

Reviderat källar- och vindskontors samt listor och boenderegister.

Beslut togs att kontraktet med Folkhögskolan förlängs ytterligare

3år och att Nunneplanets kontrakt ej förlängs utan

löper ut i augusti.

Fastigheten har bytt portkod.

Under hösten fanns container tillgänglig för medlemmarna för att slänga grovsopor.

Krokhöjden AB installerade ny värmepump och information delades ut att alla radiatorer kommer få nya reglage under våren 2011. Energisparåtgärden räknas bli mellan 5-10% per år.

Avtal för snöskottning har tecknats samt att föreningen är kopplat till Istappstelefonen.

Klottersanering har utförts vid behov.

Föreningen bjöd Folkhögskolan med både personal och elever till en heldag på Kolmården som kompensation för de tillfällen då undervisning blivit lidande på grund av oväsen från stambytet. Dagen på Kolmården blev synnerligen uppskattad.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Avsättning till yttre underhållsfond (0.3% av gällande taxeringsvärde) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 088 146
årets resultat	<u>20 954</u>
Totalt	-1 067 192
disponeras för	
till fond för yttre underhåll	131 736
balanseras i ny räkning	<u>-1 198 928</u>
Summa	-1 067 192

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

5

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 359 017	2 133 930
Övriga rörelseintäkter		<u>-</u>	<u>54 388</u>
		2 359 017	2 188 318
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-1 413 459	-1 552 324
Personalkostnader	3	-55 722	-53 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-118 802</u>	<u>-116 576</u>
Rörelseresultat		771 034	466 412
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		977	39 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-751 018</u>	<u>-833 374</u>
Resultat efter finansiella poster		20 993	-327 532
Årets statliga skatt		-39	-10 326
Årets resultat		20 954	-337 858

01

Balansräkning

Belopp i kr Not 2010-12-31 2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	56 039 643	46 677 129
Fjärrvärme	6	175 969	-
Inventarier	7	8 902	-
Pågående ombyggnad/renovering		-	6 651 545
		56 224 514	53 328 674

Summa anläggningstillgångar 56 224 514 53 328 674

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		86 492	101 179
Skattefordringar		110 339	117 088
Övriga fordringar		33 841	33 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 545	40 701
		313 217	292 736

Kassa och bank 1 511 242 2 014 198

Summa omsättningstillgångar 1 824 459 2 306 934

SUMMA TILLGÅNGAR 58 048 973 55 635 608

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		25 391 584	25 391 584
Upplåtelseavgift		879 639	879 639
Fond för yttre underhåll		5 998 786	5 896 732
		32 270 009	32 167 955

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-750 289	-606 438
Vinst eller förlust föregående år		-337 858	-41 796
Årets resultat		20 954	-337 858
		-1 067 193	-986 092

Summa eget kapital 31 202 816 31 181 863

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 766 804	23 766 804
		25 766 804	23 766 804

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		1 891	2 378
Leverantörsskulder		532 929	162 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>544 533</u>	<u>522 556</u>
		1 079 353	686 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 048 973	55 635 608

W

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	25 766 804	23 766 804

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Ombyggnad/reparationer	2,0
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	20 993	-327 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	118 802	116 576
	139 795	-210 956
Årets skatt	<u>6 710</u>	<u>-51 830</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 505	-262 786
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		
Kund/hyresfordring	14 687	-101 179
Övriga fordringar	-73	28 088
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	-41 844	-18 835
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Förskott	-487	2 378
Leverantörer	370 922	-103 578
Upplupna kostnader förutbet intäkter	<u>21 976</u>	<u>97 606</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	511 686	-358 306
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 014 642	-6 651 545
Avyttring lgh	<u>-</u>	<u>1 800 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 014 642	-4 851 545
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	<u>2 000 000</u>	<u>4 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	4 500 000
Årets kassaflöde	-502 956	-709 851
Likvida medel vid årets början	<u>2 014 198</u>	<u>2 724 049</u>
Likvida medel vid årets slut	1 511 242	2 014 198

2

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Hyror och avgifter	1 100 268	1 006 095
Hyror lokaler	1 031 612	944 555
Övrigt	<u>227 137</u>	<u>183 280</u>
Summa	2 359 017	2 133 930

Not 2 Externa kostnader

	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Kostnader för vidarefakturerings	7 240	-
Fastighetsskötsel och städ	128 025	59 473
Sopor/tidningshämtning	31 162	33 590
Elkostnad	191 724	173 759
Bränslekostnad	464 401	424 947
Vatten	31 558	40 311
Underhållskostnader	223 085	220 054
Hisskötsel	15 043	40 309
Fastighetsskatt	126 876	109 796
Fastighetsförsäkring	20 076	20 463
Förvaltningsarvode	82 500	101 105
Konsultarvoden	17 500	36 172
Övriga driftskostnader	35 272	34 175
Administration	<u>38 997</u>	<u>258 170</u>
Summa	1 413 459	1 552 324

Not 3 Styrelsearvoden

<i>Arvoden</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Styrelse	42 400	40 996
Sociala kostnader	13 322	12 010
Summa	55 722	53 006

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Byggnader och mark	107 797	107 797
Ombyggnad/reparationer	<u>11 005</u>	<u>8 779</u>
Summa	118 802	116 576

W

Noter

Not 5 Byggnader och mark

2010-12-31 2009-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början byggnader	21 559 475	21 559 475
-Mark	25 118 665	25 118 665

Ackumulerade nyanskaffningar

-Vid årets början	438 956	438 956
-Omföring från pågående ombyggnad	6 651 545	-
-Årets nyanskaffningar	<u>2 827 545</u>	<u>-</u>

Delsumma	56 596 186	47 117 096
----------	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-439 967	-323 391
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-116 576</u>	<u>-116 576</u>
	<u>-556 543</u>	<u>-439 967</u>

Redovisat värde vid årets slut	56 039 643	46 677 129
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Pågående ombyggnad/reparation

-Stambyteskostnad	6 651 545	6 651 545
-Omföring till byggnad och mark	<u>-6 651 545</u>	<u>-</u>
	-	6 651 545

Taxeringsvärde byggnader:

Taxeringsvärde mark:	18 600 000	15 384 000
	25 312 000	18 634 000
	43 912 000	34 018 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2010-12-31 2009-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Nyanskaffningar	<u>175 969</u>	-
------------------	----------------	---

175 969	-
---------	---

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	<u>-</u>	<u>-</u>
---	----------	----------

Redovisat värde vid årets slut	175 969	-
---------------------------------------	----------------	----------

Not 7 Inventarier

2010-12-31 2009-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Nyanskaffningar	<u>11 128</u>	<u>-</u>
------------------	---------------	----------

11 128	-
--------	---

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	<u>-2 226</u>	<u>-</u>
--	---------------	----------

<u>-2 226</u>	<u>-</u>
---------------	----------

Redovisat värde vid årets slut	8 902	-
---------------------------------------	--------------	----------

af

Noter

Not 8 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Yttre repara- tionsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	25 391 584	879 639	5 896 732	-986 092
Överfört enligt dispositionen 2008			102 054	-102 054
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat	—	—	—	<u>20 954</u>
Vid årets slut	25 391 584	879 639	5 998 786	-1 067 192

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

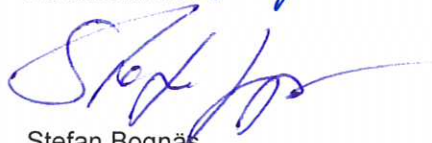
	<i>Dagens skuld</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Villkorändring</i>
Swedbank 2751298700	6 422 268	2,37	2012-03-26
Swedbank 2751298874	6 422 268	3,14	2011-06-10
Swedbank 2751299062	6 422 268	3,47	2014-06-10
Swedbank 2758642132	4 500 000	1,963	rörligt 90 dgr
Swedbank 2759429554	<u>2 000 000</u>	2,130	rörligt 90 dgr
Summa	25 766 804		

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	25 766 804	23 766 804

Underskrifter

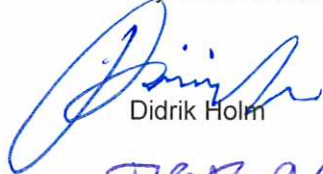
Stockholm den 12 april 2011



Stefan Bognäs
Styrelseordförande



Linda Lissvik
Sekreterare



Didrik Holm



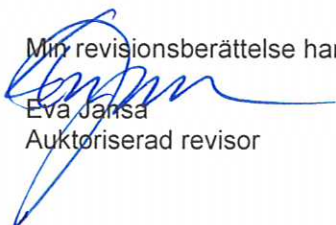
Magnus Renberg



Tobias Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

14 april 2011



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Josephinagården

Org.nr 716411-7355

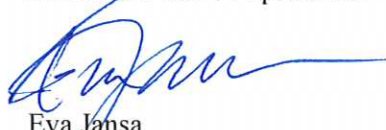
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Josephinagården för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2011


Eva Jansa
Auktoriserad revisor