

Årsredovisning för

BRF Josephinagården

716411-7355

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Josephinagården, 716411-7355 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet består av:

- 33 bostadsrätter (medlemmar)
- 3 hyresrätter
- 1 våningsplan som består av lokaler som uthyres till S:t Birgittas folkhögskola samt Romersk Katolska Kyrkan, RKK. fram till november -14

Under året har 8 st lägenheter överlåtit.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med självrisk på högst 50% av ett basbelopp 2014; 44 400:-.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under året har styrelsen delegerat eller själva utfört nedanstående:

Föreningen hade en extra föreningsstämma 22 november. I anslutning till denna, arrangerades en husfixardag där, där det bla. rensades i källare och på vind, samt i rabatter och på terrassen. Föreningen bjöd på korv och dryck.

Försäljning av yta på vind till Keihag/Svensson

Slutfört överlåtandet av Nunneplanet

Omförhandlat hyresavtal med Katolska Folkhögskolan/Katolska Stiftet. Detta fick som följd att de avflyttade från lokalerna i november.

Påbörjat arbete med att finna ny hyresgäst för lokalerna i samarbete med New Office.

Inrett terrassen plan 6.

Reviderat källar- och vindskontor samt listor och boenderegister.

Injustering och uppföljning av värme.

Planering av uppgradering av ventilation till lägenheter och hyrda lokaler.

Klottersanering har utförts vid behov.

Information har gått ut till medlemmarna i form av Josephinablad.

Påbörjat försäljning av lgh 1207.

Startat en egen hemsida.

Föreningen hade en extra föreningsstämma 22 november

Under hösten haft en extra föreningsstämma med påföljande städning och bortforsling av grovsopor.



Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Didrik Holm	Ledamot maj - dec 2014
Tobias Olsson	Ordförande jan - maj 2014
Johan Odhnoff	Ledamot maj - dec 2014
Hanna Widenberg Jansson	Ledamot maj-dec 2014
Hanna Widenberg Jansson	Sekreterare jan - maj 2014
Ingrid Johansson	Sekreterare maj - dec 2014
Anders Brisling	Ordförande maj - dec 2014
Anders Brisling	Ledamot jan - maj 2014
Panteha Hatefi	Ledamot maj - dec 2014

Jon Halvarsson valdes av stämman till valberedning.

Auktoriserad revisor Eva Stein, Allegretto Revisionsbyrå AB, valdes som revisor.

Styrelsemöten: 5 ggr under året.

Ordinarie föreningsstämma: 19 maj 2014 i Metanovas lokaler, Götgatan.

Konstituerande möte: 10 juni 2014.

För verksamhetsåret utgår styrelsens arvode till 44 000:- att fördelas enligt beslut.

Förvaltningsbolag:
BÅ Fastighetskonsult AB
Sigtunagatan 6
113 22 Stockholm

Administrativa frågor: Pierre Åman
Kamerala frågor: Evelina Sjöstrand, Yolanda Rönnerfält
Fastighetsskötare: Leif Kilman
Tekniska frågor: Pierre Åman

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Föreningen amorterade under året stora delar av sina lån som en följd av den försäljning av lokaler som skett.

Ekonomisk översikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 948 065	2 141 490	2 129 432	2 395 066
Resultat efter finansiella poster	-787 449	-387 428	-610 426	-731 928
Soliditet, %	77	65	58	56

W

Resultatdisposition

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

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat

-3 055 588

årets resultat

-787 449

Totalt

-3 843 037

disponeras för

överföring till fond för yttre underhåll

150 720

i anspråkstagande av yttre underhållsfond

-75 984

balanseras i ny räkning

-3 917 773

Summa

-3 843 037

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 948 065	2 141 490
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 948 065</u>	<u>2 141 490</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 737 964	-1 613 276
Personalkostnader	2	-58 350	-57 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	<u>-467 271</u>	<u>-366 350</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 263 585</u>	<u>-2 037 451</u>
Rörelseresultat		-315 520	104 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 220	337 907
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-572 149</u>	<u>-829 374</u>
Summa finansiella poster		<u>-471 929</u>	<u>-491 467</u>
Resultat efter finansiella poster		-787 449	-387 428
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-787 449	-387 428
Skatter			
Årets resultat		-787 449	-387 428

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 217 691	56 649 705
Inventarier, verktyg och installationer	6	358 895	394 152
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa materiella anläggningstillgångar		56 603 586	57 070 857
Summa anläggningstillgångar		56 603 586	57 070 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 592	24 702
Övriga fordringar		862	151 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 669	10 350 647
Summa kortfristiga fordringar		173 123	10 527 001
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 495 661	2 459 516
Summa kassa och bank		1 495 661	2 459 516
Summa omsättningstillgångar		1 668 784	12 986 517
SUMMA TILLGÅNGAR		58 272 370	70 057 374
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser	7	35 709 885	35 583 885
Upplåtelseavgifter		6 778 098	6 778 098
Fond för yttre underhåll		6 318 501	6 337 774
Summa bundet eget kapital		48 806 484	48 699 757
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 055 588	-2 687 434
Årets resultat		-787 449	-387 428
Summa fritt eget kapital		-3 843 037	-3 074 862
Summa eget kapital		44 963 447	45 624 895
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 844 536	23 766 804
Summa långfristiga skulder		12 844 536	23 766 804
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		257 797	205 609
Skatteskulder		11 025	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 565	460 066
Summa kortfristiga skulder		464 387	665 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 272 370	70 057 374

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 766 804	25 766 804
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8
-Ombyggnad/reparationer	2
-Ombyggnad/reparationer	5
-Stambyte	2
-Fönsterrenovering	5
-Värmesystem	5
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Fjärrvärmecentral	5

✓

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror och avgifter	1 164 426	1 257 824
Hyror lokaler	634 811	737 262
Övrigt	<u>148 828</u>	<u>146 404</u>
Summa	1 948 065	2 141 490

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	<u>44 400</u>	<u>44 000</u>
Summa	44 400	44 000
Sociala kostnader	13 950	13 825

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	206 578	141 900
Ombyggnad/reparationer	234 234	222 226
Inventarier, verktyg och installationer	<u>26 459</u>	<u>2 224</u>
Summa	467 271	366 350

✓

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kostnader för vidarefakturerings	3 965	-
Fastighetsskötsel och städning	124 422	157 401
Sophantering och tidningsinsamling	33 503	51 975
Elkostnad	143 329	152 727
Bränslekostnad	444 544	477 124
Vatten	38 831	41 497
Underhållskostnader	292 573	195 028
Hisskötsel	51 846	45 123
Fastighetsskatt	132 212	123 490
Fastighetsförsäkring	25 562	25 271
Förvaltningsarvode	88 324	88 324
Konsultarvoden	68 625	144 252
Övriga driftskostnader	104 168	51 995
Administration	186 060	59 069
Summa	1 737 964	1 613 276

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	21 559 475	21 559 475
-Ombyggnation/förbättringar	11 539 298	10 996 553
-Årets fastighetsförbättringar	-	542 745
-Mark	<u>25 118 665</u>	<u>25 118 665</u>
	58 217 438	58 217 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 567 733	-1 212 405
-Årets avskrivning enl plan	<u>-432 014</u>	<u>-355 328</u>
	-1 999 747	-1 567 733
Redovisat värde vid årets slut	56 217 691	56 649 705
Taxeringsvärde byggnader:	22 240 000	22 240 000
Taxeringsvärde mark:	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
	50 240 000	50 240 000

✓

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	429 442	187 097
-Nyanskaffningar	-	<u>242 345</u>
	429 442	429 442
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 290	-24 268
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	<u>-35 257</u>	<u>-11 022</u>
	-70 547	-35 290
Redovisat värde vid årets slut	358 895	394 152

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Yttre repara- tionsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	35 583 885	6 778 098	6 337 774	-3 074 861
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2009:1				
Korrigerat belopp vid årets ingång	35 583 885	6 778 098	6 337 774	-3 074 861
Försäljning lägenhet	126 000			
Disposition enl årsstämmobeslut				
Uttag ur fond för yttre underhåll			-169 993	169 993
Överfört till fond för underhåll			150 720	-150 720
Årets resultat				-787 449
Belopp vid årets slut	35 709 885	6 778 098	6 318 501	-3 843 037

✓

**Not 8 Övriga skulder till
kreditinstitut**

	<i>Dagens skuld</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Villkorsändring</i>
Swedbank 2751298700	6 422 268	4,23	2020-01-23
Swedbank 2751298874	<u>6 422 268</u>	2,99	2017-09-28
	12 844 536		

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>25 766 804</u>	<u>25 766 804</u>
	25 766 804	25 766 804

Underskrifter

Stockholm den 18/5 2015



Anders Brisling

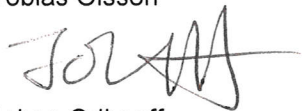


Didrik Holm



Tobias Olsson

Hanna Widenberg



Johan Odhnoff



Ingrid Johansson



Panthea Hatefi

Min revisionsberättelse har angivits den 28/5 2015



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Josephinagården
Org.nr 716411-7355

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Josephinagården för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Josephinagården för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28 maj 2015



Eva Stein
Auktoriserad revisor