

Årsredovisning för

BRF Josephinagården

716411-7355

Räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Josephinagården, 716411-7355 får härmed avge årsredovisning för 2009.

Allmänt om verksamheten

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

Styrelse

Stefan Bognäs	Ordförande
Linda Lissvik	Sekreterare
Ingemar Ed	Ledamot
Clara von Zweigbergk	Ledamot
Didrik Holm	Ledamot
Magnus Renberg	Ledamot (nyval)

Valberedning

Stämman valde Chris Ericsson till valberedning.

Revisor

Auktoriserad revisor Eva Jansa, Trollsta Revisionsbyrå, Stockholm valdes som revisor.

Advokat

Advokatfirman Fylgia har varit oss behjälplig i juridiska frågor, främst i arbetet med att formulera och förmedla kommunikation med Banverket och Miljödomstolen.

Fastigheten

Lägenheter som under året bytt ägare är:
Igh 1016 och 1018.

Lägenhet 1010 omvandlades från hyresrätt till bostadsrätt efter beslut på extra föreningsstämma, 6/10-09.

Detta gör att 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.

d

Försäkring

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

Ekonomi

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

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

Styrelsens arvode

41 800 kr för verksamhetsåret.

Styrelsens arbete

Styrelsemöten: 14 gånger under året, januari, februari, april, maj, juni, augusti, september, oktober, november och december.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj i Nürnbergshuset.

Konstituerande möte hölls den 17 juni.

Extra föreningsstämma hölls den 6 oktober.

Styrelsens huvudsakliga arbete har under året handlat om stambytet. Detta inleddes först med att ta in offerter på företag som skulle hjälpa till att organisera stambytet. Detta föranleddes av ett antal möten med styrelsen, BÅ Fastighetskonsult och Eva Jansa. Styrelsen beslutade att kontraktet skulle gå till ÅngpanneFöreningen (ÅF), baserat på erfarenhet, goda rekommendationer och en tydlig och väl arbetad offert.

ÅngpanneFöreningen startade sedan en anbudsöppning och tillsammans med styrelsen så beslutades att Titania skulle få kontraktet att utföra vårt stambyte. Titania höll ett informationsmöte med hyresgäster samt medlemmar och under juni månad satte stambytet igång i Folkhögskolans lokaler. Titania har även haft ansvar för den löpande informationen till medlemmar och hyresgäster under stambytet. Under detta stambyte har styrelsen haft byggmöten med ÅF och Titania (varannan vecka) samt mycket kommunikation med boende och Titania per telefon och e-mail.

6/10 hölls en Extra Föreningsstämma med anledning av omvandling och försäljning av lägenhet nr: 1010.

Stämman gav sitt bifall och lägenheten såldes under hösten 2009.

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

Banverket kommer under åren 2010-2014 att ha tillgång till ca 12 kvm av vår tomt som angränsar till bygget. En, av staden fastställd kompensation, kommer att utbetalas till Föreningen samt att trädgården kommer att återställas vid arbetets slut. Ett plank kommer att sättas upp för att begränsa bullret.

Under året har styrelsen delegerat eller själva utfört nedanstående:

Missnöjeslista angående Nytorgets engagemang och skötsel av vår fastighet, vilket resulterade i uppsägning och ny förvaltare i BÅ Fastighetskonsult AB.

Beställning av ny underhållsplan från BÅ Fastighetskonsult AB.

Besiktning av balkonger, vilket resulterade i att renovering lades in i underhållsplanen.

Arbete inför omvandlande/försäljning av lägenhet nr 1010.

Styrelsen har tecknat ett avtal med Bredbandsbolaget som kommer att installera ett bredbandsnät i fastigheten.

Inköp av ny torkfläkt till tvättstugan.

Ombyggnation av förvaltarummet till en övernattningslägenhet som medlemmarna kommer att kunna nyttja.

Bastudelen, pingisrummet och vissa delar av källaren har renoverats och målats om.

Trapphusrenoveringen slutfördes (med undantag för övre plan) och hissdörrarna målades.

Energideklaration genomfördes av Anticimex, enligt ny lag 2008.

Barnvagnsrummet har städats ur.

Reviderat källar- och vindskontor samt listor och boenderegister.

Fastigheten har bytt portkod.

Avtal för snöskottning har tecknats samt anmälan av föreningen till Istappstelefonen.

Inbrott i Folkhögskolan anmäldes till vårt försäkringsbolag och skadorna åtgärdades.

Klottersanering har utförts vid behov.

Ny golvbrunn i källaren i samband med stambytet.

Nytt låssystem har installerats.

Under hösten fick medlemmarna tillgång till en container för att slänga grovsopor.

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	-648 235
årets resultat	<u>-337 857</u>
Totalt	-986 092
disponeras för	
till fond för yttre underhåll	102 054
balanseras i ny räkning	<u>-1 088 146</u>
Summa	-986 092

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 133 930	1 951 741
Övriga rörelseintäkter	2	<u>54 388</u>	<u>-</u>
		2 188 318	1 951 741
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-1 552 324	-1 184 952
Personalkostnader	4	-53 006	-52 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-116 576</u>	<u>-107 797</u>
Rörelseresultat		466 412	606 374
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 430	91 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-833 374</u>	<u>-713 861</u>
Resultat efter finansiella poster		-327 532	-16 250
Årets statliga skatt		<u>-10 326</u>	<u>-25 546</u>
Årets resultat		-337 858	-41 796

0

Balansräkning

Belopp i kr Not 2009-12-31 2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	46 677 129	46 793 705
Pågående ombyggnad/renovering		<u>6 651 545</u>	<u>-</u>
		53 328 674	46 793 705

Summa anläggningstillgångar		53 328 674	46 793 705
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		101 179	-
Skattefordringar		117 088	75 584
Övriga fordringar		33 768	61 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>40 701</u>	<u>21 866</u>
		292 736	159 306

Kassa och bank		<u>2 014 198</u>	<u>2 724 049</u>
----------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		2 306 934	2 883 355
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		55 635 608	49 677 060
------------------	--	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	7	25 391 584	23 591 584
Upplåtelseavgift		879 639	879 639
Fond för yttre underhåll		<u>5 896 732</u>	<u>5 794 678</u>
		32 167 955	30 265 901

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-606 438	-269 157
Vinst eller förlust föregående år		-41 796	-235 227
Årets resultat		<u>-337 858</u>	<u>-41 796</u>
		-986 092	-546 180

Summa eget kapital		31 181 863	29 719 721
--------------------	--	------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>23 766 804</u>	<u>19 266 804</u>
		23 766 804	19 266 804

9

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 378	-
Leverantörsskulder		162 007	265 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>522 556</u>	<u>424 950</u>
		686 941	690 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 635 608	49 677 060

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsinteckningar	23 766 804	20 097 643

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

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.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Ombyggnad/reparationer	2,0

9

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-327 532	-16 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	116 576	107 797
	-210 956	91 547
Betald skatt	-51 830	-156 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-262 786	-64 999
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		
Kund/hyresfordring	-101 179	644
Övriga fordringar	28 088	35 579
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	-18 835	161
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Förskott	2 378	
Leverantörer	-103 578	236 217
Övrigt	-	-20 492
Upplupna kostnader förutbet intäkter	<u>97 606</u>	<u>241 172</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-358 306	428 282
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 651 545	-438 956
Avyttring lgh	<u>1 800 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 851 545	-438 956
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	<u>4 500 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 500 000	-
Årets kassaflöde	-709 851	-10 674
Likvida medel vid årets början	<u>2 724 049</u>	<u>2 734 723</u>
Likvida medel vid årets slut	2 014 198	2 724 049

9

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Hyror och avgifter	1 006 095	1 012 463
Hyror lokaler	944 555	825 773
Övrigt	<u>183 280</u>	<u>113 505</u>
Summa	2 133 930	1 951 741

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Försäkringsersättning	<u>54 388</u>	<u>-</u>
Summa	54 388	-

Not 3 Externa kostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetsskötsel och städ	59 473	1 528
Sopor/tidningshämtning	33 590	45 023
Elkostnad	173 759	149 194
Bränslekostnad	424 947	398 090
Vatten	40 311	40 620
Underhållskostnader	220 054	103 551
Hisskötsel	40 309	40 663
Fastighetsskatt	109 796	107 780
Fastighetsförsäkring	20 463	-
Förvaltningsarvode	101 105	93 904
Konsultarvoden	36 172	131 271
Övriga driftskostnader	34 175	32 211
Administration	<u>258 170</u>	<u>41 116</u>
Summa	1 552 324	1 184 951

Not 4 Styrelsearvoden

Arvoden

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Styrelse	40 996	40 300
Sociala kostnader	<u>12 010</u>	<u>12 318</u>
Summa (varav pensionskostnader)	53 006	52 618

8

Noter

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Byggnader och mark	107 797	107 797
Ombyggnad/reparationer	<u>8 779</u>	<u>-</u>
Summa	116 576	107 797

Not 6 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 559 475	21 559 475
-Mark	25 118 665	25 118 665
Akkumulerade nyanskaffningar		
-Vid årets början	438 956	
-Årets nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>438 956</u>
Delsumma	47 117 096	47 117 096
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-323 391	-215 594
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-116 576</u>	<u>-107 797</u>
	<u>-439 967</u>	<u>-323 391</u>
Redovisat värde vid årets slut	46 677 129	46 793 705
Pågående ombyggnad/reparation		
-Stambyteskostnad	<u>6 651 545</u>	<u>-</u>
Taxeringsvärde byggnader:	15 384 000	15 384 000
Taxeringsvärde mark:	<u>18 634 000</u>	<u>18 634 000</u>
	34 018 000	34 018 000

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Yttre repara- tionsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 591 584	879 639	5 794 678	-546 181
Överfört enligt dispositionen 2008			102 054	-102 054
Disposition enl årsstämmobeslut				
Försäljning av lgh	1 800 000			
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-337 857</u>
Vid årets slut	25 391 584	879 639	5 896 732	-986 092

9

Noter

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>Dagens skuld</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Villkorändring</i>
Swedbank 2751298700	6 422 268	5,98	2010-04-23
Swedbank 2751298874	6 422 268	3,14	2011-06-10
Swedbank 2751299062	6 422 268	3,47	2014-06-10
Swedbank 2758642132	<u>4 500 000</u>	1,520	rörligt 90 dgr
Summa	23 766 804		

Swedbank 2751298700 har villkorsändrats den 23 april till ett 2 års lån till 2012-03-26 till en ränta om 2,37%.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	23 766 804	20 097 643

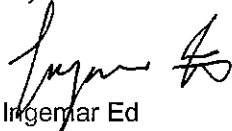
Handwritten mark

Underskrifter

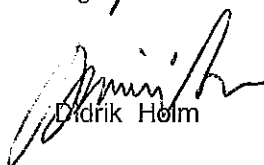
Stockholm den 10/5 2010



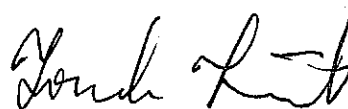
Stefan Bognäs
Styrelseordförande



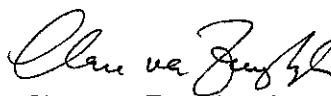
Ingermar Ed



Didrik Holm



Linda Lissvik
Sekreterare

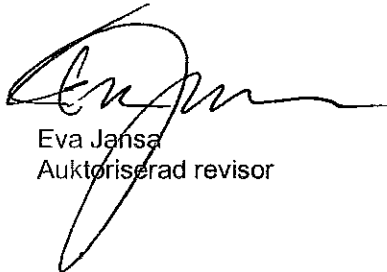


Clara von Zweigbergk



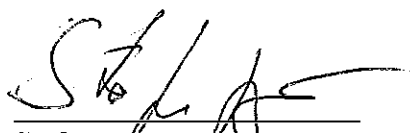
Magnus Renberg

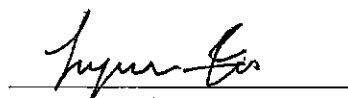
Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2010



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

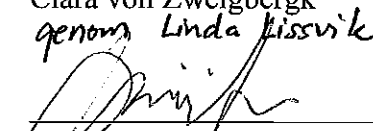
Stockholm den 10 maj 2010

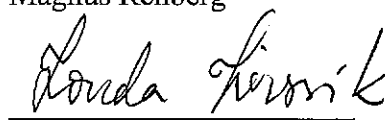

Stefan Bognäs


Ingemar Ed

Clara von Zweigbergk
Clara von Zweigbergk
genom Linda Lissvik


Magnus Renberg


Didrik Holm


Linda Lissvik

Min revisionsberättelse avseende denna
årsredovisning har avgivits den
18 maj 2010.


Eva Jansson
Hufv. revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Josephinagården
Org nr 716411-7355

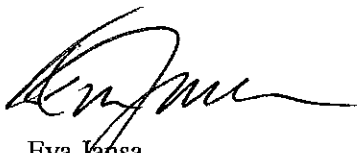
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Josephinagården för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 bostadsrättslagen 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2010



Eva Jansa
Auktoriserad revisor