

Årsredovisning för

BRF Josephinagården

716411-7355

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	5
Upplýsningar till resultaträkning	6
Upplýsningar till balansräkning	7
Underskrifter	8

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'H' and several smaller marks.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Josephinagården, 716411-7355 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet består av:

- 34 bostadsrätter (medlemmar)
- 2 hyresrätter
- 1 lokal på två våningsplan.

Fastigheten och byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med självrisk på högst 50 procent av ett prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (44 500 kronor, år 2015).

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under året såldes sju bostadsrätter (1103, 1105, 1108, 1202, 1203, 1407 och 1502). Föreningen omvandlade den tidigare hyresrätten för lägenhet 1207 till bostadsrätt och sålde den. Åtta av föreningens medlemmar hyrde under året ut sina bostadsrätter för en kortare eller längre tid.

I samarbete med New Office avslutades arbetet med att finna ny lokalhyresgäst. Lokalen i tidigare *S:ta Birgittas folkhögskola - den katolska folkhögskolan* renoverades och iordningställdes för ny lokalhyresgäst. I samband med detta genomfördes en omfattande ombyggnad av ventilationen. Magelungen AB tog lokalerna i besittning i maj.

Styrelsen träffade vid ett antal tillfällen Trafikverket för att informera sig om bygget av järnvägstunneln under Mariagårdstäppan och utsikterna för den del av föreningens gård som hyrs av Trafikverket. Under hösten genomförde Trafikverket en inventering av kulturhistoriska värden.

Ett nytt avtal om städning och byte av entrémattor tecknades med Pro miljö service.

Fortum Värme bytte flödesmätare, integreringsverk och kommunikationslösning i byggnadens fjärrvärmecentral.

Hisskorgen renoverades och ny drift, motor och innerdörrar installerades.

En förberedande inspektion av lägenhetsventilationen genomförde, inför byte av fläktar och ny injustering.

Ett projekt för att byta ut all lägenhetsdörrar initierades. Offerter och ytprover inhämtades och utvärderades. I projektet ingår också att iordningställa trapphuset med målning, belysning och utsmyckning.

Offerter inhämtades för att iordningställa porten till originalutförande.

Klottersanering utfördes vid behov.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande
Ekonomiansvarig
Sekreterare
Webbansvarig
Ledamot
Ledamot maj - dec 2015
Ledamot jan - maj 2015
Ledamot jan - maj 2015

Anders Brisling
Didrik Holm
Ingrid Johansson
Panteha Hatefi
Tobias Olsson
Martin Engman
Hanna Widenberg Jansson
Johan Odhnoff

Valberedning: Jon Halvarsson.

Auktoriserad revisor: Eva Stein, Allegretto Revisionsbyrå AB.

Styrelsen sammanträdde vid tio tillfällen under året. Konstituerande möte hölls den 28 maj.
För verksamhetsåret uppgick styrelsens arvode till ett prisbasbelopp att fördelas enligt styrelsebeslut.

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 28 maj på Högbergsgatan 48. Den 17 oktober genomfördes en husfixardag där källar- och vindsutrymmen rensades och städades samt skräp och grovsopor forslades bort. I anslutning till husfixardagen bjöds alla medlemmar på middag med anledning av att föreningen firade 10 år. Den 7 december arrangerades traditionsenligt glöggmingel i trapphuset.

Information spreds till medlemmar och boende i huset genom föreningens webbplats samt via informationsblad i brevinkast och på anslagstavlan.

Förvaltningsbolag: BÅ Fastighetskonsult AB, Sigtunagatan 6, 113 22 Stockholm

Administrativa frågor: Pierre Åman

Kamerala frågor: Evelina Sjöstrand, Yolanda Rönnerfält

Fastighetsskötare: Saltsjöstadens Förvaltning, Mikael Åhlin (fr.o.m. juli 2015), Leif Kilman (t.o.m. juni 2015)

Tekniska frågor: Pierre Åman

Medlemsavgiften sänktes med 75 procent från och med den 1 juli

Ekonomisk översikt

	Belopp i kr			
	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 803 770	1 948 065	2 141 490	2 129 432
Resultat efter finansiella poster	-1 681 455	-787 449	-387 428	-610 426
Soliditet, %	77	77	65	58

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	-3 917 773
årets resultat	-1 681 455
Totalt	-5 599 228
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	150 720
i anspråkstagande av yttre underhållsfond	-75 984
balanseras i ny räkning	-5 673 964
Summa	-5 599 228

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 803 770	1 948 065
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 803 770	1 948 065
 Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 480 990	-1 737 964
Personalkostnader	2	-67 550	-58 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-472 735	-467 271
Summa rörelsekostnader		-3 021 275	-2 263 585
Rörelseresultat		-1 217 505	-315 520
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	100 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 150	-572 149
Summa finansiella poster		-463 950	-471 929
Resultat efter finansiella poster		-1 681 455	-787 449
 Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 681 455	-787 449
 Skatter			
 Årets resultat		-1 681 455	-787 449

h
E
He
P
R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 822 631	56 217 691
Inventarier, verktyg och installationer	6	348 937	358 895
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa materiella anläggningstillgångar		57 198 568	56 603 586
Summa anläggningstillgångar		57 198 568	56 603 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		172 173	26 592
Övriga fordringar		4 299	862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 782	145 669
Summa kortfristiga fordringar		260 254	173 123
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 721 627	1 495 661
Summa kassa och bank		1 721 627	1 495 661
Summa omsättningstillgångar		1 981 881	1 668 784
SUMMA TILLGÅNGAR		59 180 449	58 272 370
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		36 274 486	35 709 885
Upplåtelseavgifter		8 737 997	6 778 098
Fond för yttre underhåll		6 393 237	6 318 501
Summa bundet eget kapital		51 405 720	48 806 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 917 773	-3 055 588
Årets resultat		-1 681 455	-787 449
Summa fritt eget kapital		-5 599 228	-3 843 037
Summa eget kapital		45 806 492	44 963 447
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 844 536	12 844 536
Summa långfristiga skulder		12 844 536	12 844 536
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		270	-
Leverantörsskulder		216 857	257 797
Skatteskulder		3 260	11 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		309 034	195 565
Summa kortfristiga skulder		529 421	464 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 180 449	58 272 370

✓
AS
He
RH

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningar tillämpas:

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyror och avgifter	780 062	1 164 426
Hyror lokaler	929 246	634 811
Övrigt	94 462	148 828
Summa	1 803 770	1 948 065

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	44 400	44 400
Övriga ersättningar	7 000	
Summa	51 400	44 400
Sociala kostnader	16 150	13 950

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	206 578	206 578
Ombyggnad/reparationer	241 918	234 234
Inventarier, verktyg och installationer	24 239	26 459
Summa	472 735	467 271

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kostnader för vidarefakturerings	5 526	3 965
Fastighetsskötsel och städning	146 829	124 422
Sophantering och tidningsinsamling	27 428	33 503
Elkostnad	83 826	143 329
Bränslekostnad	439 172	444 544
Vatten	40 825	38 831
Underhållskostnader	780 309	292 573
Hisskötsel	405 859	51 846
Fastighetsskatt	115 928	132 212
Fastighetsförsäkring	26 758	25 562
Förvaltningsarvode	88 324	88 324
Konsultarvoden	248 525	68 625
Övriga driftkostnader	29 789	104 168
Administration	41 892	186 060
Summa	2 480 990	1 737 964

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'w' and several other marks.

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	21 559 475	21 559 475
-Ombyggnation/förbättringar	11 539 298	11 539 298
-Årets fastighetsförbättringar	1 044 638	
-Mark	25 118 665	25 118 665
	59 262 076	58 217 438
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 999 747	-1 567 733
-Årets avskrivning enl plan	-439 698	-432 014
	-2 439 445	-1 999 747
Redovisat värde vid årets slut	56 822 631	56 217 691
Taxeringsvärde byggnader:	22 240 000	22 240 000
Taxeringsvärde mark:	28 000 000	28 000 000
	50 240 000	50 240 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	429 442	429 442
-Nyanskaffningar	23 079	
	452 521	429 442
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-70 547	-35 290
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-33 037	-35 257
	-103 584	-70 547
Redovisat värde vid årets slut	348 937	358 895

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Yttre repara- tionsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	35 709 885	6 778 098	6 318 501	-3 843 037
Disposition enl årsstämmobeslut				
Upplåtelse av lgh	564 601	1 959 899		
Uttag ur fond för yttre underhåll			-75 984	75 984
Överfört till fond för underhåll			150 720	-150 720
Årets resultat				-1 681 455
Belopp vid årets slut	36 274 486	8 737 997	6 393 237	-5 599 228

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'v' at the top right, and several other marks and signatures at the bottom right.

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	25 766 804	25 766 804
	25 766 804	25 766 804

Underskrifter

Stockholm den 28/4 2016



Anders Brisling



Martin Engman



Panthea Hatefi



Didrik Holm



Ingrid Johansson



Tobias Olsson

Min revisionsberättelse har angivits den 28/4 2016



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 revisionsd 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.

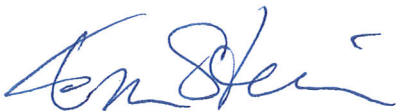
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 april 2016



Eva Stein
Auktoriserad revisor