

Årsredovisning för
BRF Josephinagården
716411-7355

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31



Innehållsförteckning:**Sida**

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Josephinagården, 716411-7355 får härmed avge årsredovisning för 2011.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Linda Lissvik
Didrik Holm
Magnus Renberg
Tobias Olsson

Sekreterare
Ledamot
Ordförande
Ledamot

Valberedning

Claude Lindhe, Clara von Zweigbergk och Ingemar Ed.

Revisor

Auktoriserad revisor Eva Stein (fd Jansa), auktoriserad revisor, Allegretto Revisionsbyrå AB, valdes som revisor.

Fastigheten

Lägenheter som överlåtits under året är lgh 1023 samt lgh 1015.

Efter beslut på ordinarie föreningsstämma har föreningen sålt två ytor på vinden.

Vår fastighet består av:

- | | |
|----|--|
| 25 | bostadsrätter (medlemmar) |
| 3 | 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 2011; 42 800:- (2012; 44 000:-)

Förvaltningsbolag

BÅ Fastighetskonsult AB
Sigtunagatan 6
113 22 Stockholm

Administrativa frågor:
Kamerala frågor:
Fastighetsskötare:
Tekniska frågor:

Pierre Åman
Evelina Sjöstrand, Ing-Mari Sjöberg
Stefan Sjöberg
Pierre Åman

✓

Ekonomi

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

Styrelsens arvode

Ett basbelopp (42 800 kr) för verksamhetsåret.

Styrelsens arbete

Styrelsemöten: 8 ggr under året.

Ordinarie föreningsstämma: 31 maj i Nürnbergshuset.

Extra föreningsstämma: 21/11 (gällande försäljning av lgh 1015)

Konstituerande möte: 17 juni.

Styrelsens huvudsakliga arbete har under året handlat om att organisera fönsterrenovering, genomföra rekommenderade energibesparingsåtgärder samt förbereda inför försäljning av Nunneplanet.

Förutom stambytet så har styrelsen varit engagerad i den påverkan som bygget av Citybanan har haft på fastighet och tomt gällande ljudnivå, belysning samt skada på fasadsten. Inspektörer har även varit i huset för att inspektera invändigt i en del lägenheter under september, eftersom det var entreprenadbyte för Citybanan.

Under året har styrelsen delegerat eller själva utfört nedanstående:

Katolska kyrkan förlängde inte avtalet för plan 1 och nunnorna flyttade ut. Styrelsen inledde arbetet med att ta in mäklarlofferter gällande försäljning av ytan och skickade in en ansökan om bygglov för balkonger.

Informationsblad har delats ut till alla medlemmar i samband med radiatorbyte, fönsterrenovering samt inbrott.

Nya källarkontor har monterats i källaren. Del av vind har tömt och fått nytt lås pga försäljning av yta.

Reviderat källar- och vindskontors listor samt boenderegister.

Kontaktat arkitekt för installation och utförande av ny entrédörr.

Tecknat nytt fjärrvärmeavtal samt färdigställt den nya fjärrvärmecentralen.

Renovering av ytskick, mäklarkontakt och försäljning av lägenhet 1015.

Fastigheten har bytt portkod.

Nya reglage monterades på elementen.

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

Klottersanering har utförts vid behov.

Nytt hyresavtal har skrivits med Folkhögskolan som fick en ny rektor under 2011.

Brf Josephinagårdens styrelsearbete nominerades i Fastighetstidningen och de kommer att följa styrelsens och föreningens verksamhet under ett års tid.

n

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	-1 198 928
årets resultat	<u>-670 828</u>
Totalt	-1 869 756
disponeras för	
till fond för yttre underhåll	131 736
balanseras i ny räkning	<u>-2 001 492</u>
Summa	-1 869 756

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>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>2 395 066</u> 2 395 066	<u>2 359 017</u> 2 359 017
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-1 949 011	-1 413 459
Personalkostnader	3	-55 722	-55 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-317 181</u>	<u>-118 802</u>
Rörelseresultat		73 152	771 034
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 671	977
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-815 751</u>	<u>-751 018</u>
Resultat efter finansiella poster		-731 928	20 993
Årets statliga skatt		61 100	-39
Årets resultat		-670 828	20 954

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 670 992	56 039 643
Inventarier	6	6 678	8 902
Fjärrvärmeanläggning	7	<u>167 171</u>	<u>175 969</u>
		56 844 841	56 224 514
Summa anläggningstillgångar		56 844 841	56 224 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		43 315	86 492
Skattefordringar		109 639	110 339
Övriga fordringar		36 129	33 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 950 179</u>	<u>82 545</u>
		3 139 262	313 217
Kassa och bank		<u>336 251</u>	<u>1 511 242</u>
Summa omsättningstillgångar		3 475 513	1 824 459
SUMMA TILLGÅNGAR		60 320 354	58 048 973
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	8	26 549 060	25 391 584
Upplåtelseavgift		2 724 023	879 639
Fond för yttre underhåll		<u>6 130 522</u>	<u>5 998 786</u>
		35 403 605	32 270 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 219 882	-750 289
Vinst eller förlust föregående år		20 954	-337 858
Årets resultat		<u>-670 828</u>	<u>20 954</u>
		-1 869 756	-1 067 193
Summa eget kapital		33 533 849	31 202 816
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>25 766 804</u>	<u>25 766 804</u>
		25 766 804	25 766 804
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	1 891
Leverantörsskulder		537 036	532 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>482 665</u>	<u>544 533</u>
		1 019 701	1 079 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 320 354	58 048 973

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	25 766 804	25 766 804

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror och avgifter	1 194 929	1 100 268
Hyror lokaler	1 065 537	1 031 612
Övrigt	<u>134 600</u>	<u>227 137</u>
Summa	2 395 066	2 359 017

Not 2 Externa kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Kostnader för vidarefakturerings	-	7 240
Fastighetsskötsel och städ	106 109	128 025
Sopor/tidningshämtning	28 535	31 162
Elkostnad	191 492	191 724
Bränslekostnad	436 522	464 401
Vatten	35 937	31 558
Underhållskostnader	785 394	223 085
Hisskötsel	29 665	15 043
Fastighetsskatt	127 576	126 876
Fastighetsförsäkring	22 020	20 076
Förvaltningsarvode	85 792	82 500
Konsultarvoden	49 744	17 500
Övriga driftskostnader	22 501	35 272
Administration	<u>27 724</u>	<u>38 877</u>
Summa	1 949 011	1 413 339

Not 3 Styrelsearvoden

Arvoden

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelse	42 400	42 400
Sociala kostnader	<u>13 322</u>	<u>13 322</u>
Summa	55 722	55 722

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnader och mark	107 797	107 797
Ombyggnad/reparationer	<u>209 384</u>	<u>11 005</u>
Summa	317 181	118 802

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnader	21 559 475	21 559 475
-Mark	25 118 665	25 118 665
Akkumulerade nyanskaffningar		
-Vid årets början	9 918 046	438 956
-Omföring från pågående ombyggnad	-	6 651 545
-Årets nyanskaffningar	<u>937 507</u>	<u>2 827 545</u>
Delsumma	57 533 693	56 596 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-556 543	-439 967
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-306 158</u>	<u>-116 576</u>
	-862 701	-556 543
Redovisat värde vid årets slut	56 670 992	56 039 643
Pågående ombyggnad/reparation		
-Stambyteskostnad	-	6 651 545
-Omföring till byggnad och mark	<u>-</u>	<u>-6 651 545</u>
	-	-
Taxeringsvärde byggnader:	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark:	<u>25 312 000</u>	<u>25 312 000</u>
	43 912 000	43 912 000

Not 6 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 128	
-Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>11 128</u>
	11 128	11 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 226	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	<u>-2 224</u>	<u>-2 226</u>
	-4 450	-2 226
Redovisat värde vid årets slut	6 678	8 902

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	175 969	
-Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>175 969</u>
	175 969	175 969
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-8 798</u>	<u>-</u>
	-8 798	-
Redovisat värde vid årets slut	167 171	175 969

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	5 998 786	-1 067 192
Överfört enligt dispositionen 2010			131 736	-131 736
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Försäljning av lgh	1 157 476	1 844 384		
Årets resultat				-670 828
Vid årets slut	26 549 060	2 724 023	6 130 522	-1 869 756

**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	3,575	rörligt 90 dgr
Swedbank 2751299062	6 422 268	3,47	2014-06-10
Swedbank 2758642132	4 500 000	3,83	rörligt 90 dgr
Swedbank 2759429554	<u>2 000 000</u>	3,563	rörligt 90 dgr
Summa	25 766 804		

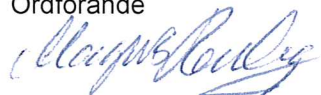
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	25 766 804	25 766 804

Underskrifter

Stockholm den 21/5 2012

Magnus Renberg
Ordförande

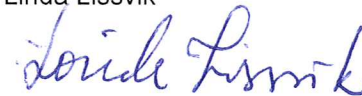


Tobias Olsson

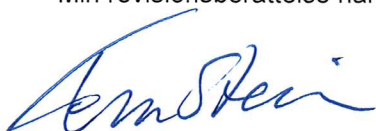
Didrik Holm



Linda Lissvik



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2012



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-731 928	20 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>317 181</u>	<u>118 802</u>
	-414 747	139 795
Betald skatt	<u>61 800</u>	<u>6 710</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-352 947	146 505
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		
Kund/hyresfordring	43 177	14 687
Övriga fordringar	-2 288	-73
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	-2 867 634	-41 844
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Förskott	-1 891	-487
Leverantörer	4 107	370 922
Upplupna kostnader förutbet intäkter	<u>-61 867</u>	<u>21 976</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 239 343	511 686
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-937 507	-3 014 642
Avyttring lgh	<u>3 001 860</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 064 353	-3 014 642
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	<u>-</u>	<u>2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	2 000 000
Årets kassaflöde	-1 174 990	-502 956
Likvida medel vid årets början	1 511 242	2 014 198
Likvida medel vid årets slut	336 252	1 511 242

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Josephinagården
Org.nr 716411-7355

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Josephinagården för räkenskapsåret 2011.

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 2011 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 2011.

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 25 maj 2012



Eva Stein
Auktoriserad revisor