

Årsredovisning för

BRF Josephinagården

716411-7355

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5
Noter till resultaträkning	5
Noter till balansräkning	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Josephinagården, 716411-7355 säte Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet består av:

- 34 bostadsrätter (medlemmar)
- 2 hyresrätter
- 1,5 våningsplan lokaler, uthyrda till Magelungen Utveckling AB

Fastigheten och byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med självrisk på högst 50 procent av ett prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (44 300 kronor, år 2016).

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under året såldes tre bostadsrätter (1201, 1307, 1506).

Fyra av föreningens medlemmar hyrde under året ut sina bostadsrätter för en kortare eller längre tid.

Avtalet med Trafikverket avslutades och slutreglering av ersättningsanspråk skedde.

Samtliga dörrar till lägenheter och uthyrda lokaler byttes mot säkerhetsdörrar och nya namntabläer monterades.

Postboxar installerades på BV.

Trappbelysningen byttes.

Trapphuset målades.

Balkongerna i öster och söder renoverades.

Den tillbyggnad i öster, som tillhört den katolska verksamheten, revs.

Klottersanering utfördes vid behov.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Anders Brisling
Ekonomiansvarig	Anders Brisling
Sekreterare	Ingrid Johansson
Webbansvarig	Panteha Hatefi
Ledamot	Martin Engman
Ledamot	Anders Orbeus

Valberedning: Jon Halvarsson och Tobias Olsson.

Auktoriserad revisor: Eva Stein, Allegretto Revisionsbyrå AB.

Styrelsen sammanträdde vid tio tillfällen under året. Konstituerande möte hölls den 9 maj.

För verksamhetsåret uppgick styrelsens arvode till ett prisbasbelopp att fördelas enligt styrelsebeslut.

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 9 maj på Högbergsgatan 48. Den 15 oktober genomfördes en husfixardag där källar- och vindsutrymmen rensades och städades samt skräp och grovsopor forslades bort. Den 5 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.

Ekonomisk översikt

	Belopp i kr			
	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 284 300	1 803 770	1 948 065	2 141 490
Resultat efter finansiella poster	-2 616 290	-1 681 455	-787 449	-387 428
Soliditet, %	74	77	77	65

Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Yttre repara- tionsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	36 274 486	8 737 997	6 393 237	-5 599 228
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Uttag ur fond för yttre underhåll			-75 984	75 984
Överfört till fond för underhåll			150 720	-150 720
Årets resultat				-2 616 290
Belopp vid årets slut	36 274 486	8 737 997	6 467 973	-8 290 254

Resultatdisposition

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

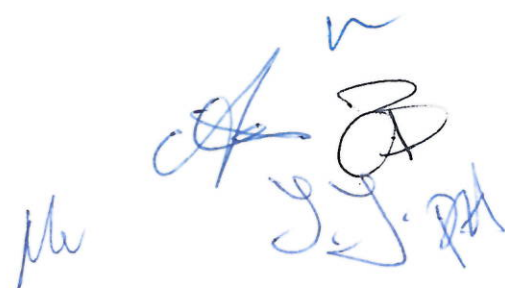
	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 673 964
årets resultat	-2 616 290
Totalt	-8 290 254
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	190 200
balanseras i ny räkning	-8 480 454
Summa	-8 290 254

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

Handwritten signatures and initials:
CB, ME, J.J., R, PD

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 284 300	1 803 770
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 284 300	1 803 770
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 859 963	-2 480 990
Personalkostnader	4	-83 058	-67 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-495 629	-472 735
Summa rörelsekostnader		-4 438 650	-3 021 275
Rörelseresultat		-2 154 350	-1 217 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 940	-464 150
Summa finansiella poster		-461 940	-463 950
Resultat efter finansiella poster		-2 616 290	-1 681 455
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 616 290	-1 681 455
Skatter			
Årets resultat		-2 616 290	-1 681 455



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	56 362 341	56 822 631
Inventarier, verktyg och installationer	7	354 848	348 937
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa materiella anläggningstillgångar		56 744 189	57 198 568
Summa anläggningstillgångar		56 744 189	57 198 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 480	172 173
Övriga fordringar		923	4 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 498	83 782
Summa kortfristiga fordringar		104 901	260 254
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 180 664	1 721 627
Summa kassa och bank		1 180 664	1 721 627
Summa omsättningstillgångar		1 285 565	1 981 881
SUMMA TILLGÅNGAR		58 029 754	59 180 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		36 274 486	36 274 486
Upplåtelseavgifter		8 737 997	8 737 997
Fond för yttre underhåll		6 467 973	6 393 237
Summa bundet eget kapital		51 480 456	51 405 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 673 964	-3 917 773
Årets resultat		-2 616 290	-1 681 455
Summa fritt eget kapital		-8 290 254	-5 599 228
Summa eget kapital		43 190 202	45 806 492
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 844 536	12 844 536
Summa långfristiga skulder		13 844 536	12 844 536
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		302	270
Leverantörsskulder		604 427	216 857
Skatteskulder		70 461	3 260
Övriga skulder		1 995	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 831	309 034
Summa kortfristiga skulder		995 016	529 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 029 754	59 180 449

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Förbättringsutgifter på fastighet	20-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror och avgifter	385 851	780 062
Hyror lokaler	1 753 417	929 246
Övrigt	145 032	94 462
Summa	2 284 300	1 803 770

Me
A. J. B.
DX

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kostnader för vidarefakturerings	7 670	5 526
Fastighetsskötsel och städning	122 330	146 829
Sophantering och tidningsinsamling	28 579	27 428
Elkostnad	114 498	83 826
Bränslekostnad	439 791	439 172
Vatten	45 350	40 825
Underhållskostnader	2 686 075	780 309
Hisskötsel	19 533	405 859
Fastighetsskatt	191 648	115 928
Fastighetsförsäkring	27 928	26 758
Förvaltningsarvode	88 324	88 324
Konsultarvoden	51 055	248 525
Övriga driftskostnader	32 119	29 789
Administration	5 063	41 892
Summa	3 859 963	2 480 990

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	44 301	44 400
Övriga ersättningar	18 900	7 000
Summa	63 201	51 400
Sociala kostnader	19 857	16 150

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	206 578	206 578
Ombyggnad/reparationer	262 510	241 918
Inventarier, verktyg och installationer	26 541	24 239
Summa	495 629	472 735

He Agg B

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	21 559 475	21 559 475
-Ombyggnation/förbättringar	12 583 936	11 539 298
-Årets fastighetsförbättringar	-	1 044 638
-Mark	25 118 665	25 118 665
	59 262 076	59 262 076
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 439 445	-1 999 747
-Årets avskrivning enl plan	-460 290	-439 698
	-2 899 735	-2 439 445
Redovisat värde vid årets slut	56 362 341	56 822 631
Taxeringsvärde byggnader:	27 000 000	22 240 000
Taxeringsvärde mark:	36 400 000	28 000 000
	63 400 000	50 240 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	452 521	429 442
-Nyanskaffningar	41 250	23 079
	493 771	452 521
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-103 584	-70 547
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-35 339	-33 037
	-138 923	-103 584
Redovisat värde vid årets slut	354 848	348 937

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
Swedbank 28585561	1 000 000	1,45	rörligt
13 844 536			

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter

Övriga skulder till kreditinstitut
Fastighetsinteckningar

25 766 804 25 766 804

Summa ställda säkerheter

25 766 804 25 766 804

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga Inga

Summa eventalförpliktelser

- -

Underskrifter

Stockholm den 4/5 2017



Anders Brisling



Panthea Hatefi



Anders Orbeus



Ingrid Johansson



Martin Engman

Min revisionsberättelse har angivits den 11/5 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Josephinagården, org nr 716411-7355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor