

Årsredovisning för

BRF Josephinagården

716411-7355

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31



Innehållsförteckning:**Sida**

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Josephinagården, 716411-7355 får härmed avge årsredovisning för 2012.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Magnus Renberg
Tobias Olsson
Linda Lissvik
Didrik Holm
Tobias Olsson

Ordförande jan-nov 2012
Ordförande nov-dec 2012
Sekreterare
Ledamot
Ledamot jan - nov 2012

Valberedning

Ingen valberedning utsågs på stämman 2012. Styrelsen skickar ut information inför stämma 2013.

Revisor

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

Fastigheten

Lägenheter som överlåtits under året är 5 st.

Lgh nr 1005: Jesper Bedingen har sålt till Anders Brisling
Lgh nr 1017: Johan Widenberg har överlåtit till Hanna Widenberg
Lgh nr 1020: Jon Bergsten sålt till Wernberger Christoffer
Lgh nr 1024: Magnus Renberg har sålt till Keihag Timo/Elin Svensson
Lgh nr 1026: Clara von Zweighbergk/Shane Schneck har sålt till Emelie Runnquist/Andreas Koski

Efter beslut på ordinarie föreningsstämma om försäljning av två ytor på vinden är en yta såld medan en yta är under försäljning.

Extra föreningsstämma: Beslut om att sälja nunneplanet.

Vår fastighet består av:

25	bostadsrätter (medlemmar)
3	hyresrätter
1	våningsplan som är under ombyggnation till bostadsrätter
1	våningsplan som består av lokaler som uthyres till S:t Birgittas folkhögskola

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med självrisk på högst 50% av ett basbelopp 2012; 44 500:-

Handwritten signatures and initials: HL, TD, R, and another signature.

Förvaltningsbolag

BÅ Fastighetskonsult AB
Sigtunagatan 6
113 22 Stockholm

Administrativa frågor:	Pierre Åman
Kamerala frågor:	Evelina Sjöstrand, Ann-Marie Broberg
Fastighetsskötare:	Johan Sjögren
Tekniska frågor:	Pierre Åman

Ekonomi

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

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

Styrelsens arvode

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

Styrelsens arbete

Styrelsemöten: 6 ggr under året.

Ordinarie föreningsstämma: 31 maj 2012 i Folkhögskolan.

Konstituerande möte: 4 september 2012.

Styrelsens huvudsakliga arbete har under året handlat om att organisera och förbereda inför försäljning av Nunneplanet. I och med detta har även iordningsställande av källaren fortsatt för att säkerställa att alla boende i huset ska få tillgång till ett nytt Troaxförråd i källare. I slutet av året ledde arbetet till att Nunneplanet såldes till Båge Bygg AB för 12 250 000:-.

Under året har styrelsen delegerat eller själva utfört nedanstående:

Styrelsen avslutade försäljningen av Nunneplanet.

Reviderat källar- och vindskontor samt listor och boenderegister.

Hanterat olovlig andrahandsuthyrning.

Säkerställt källare och vind efter inbrott i förråd.

Fastigheten har bytt portkod.

Justering av värme, injustering av radiatorventiler och stamventiler.

Byte av entrémattor

Ritningar har tagits fram av arkitekt för att kunna beställa en ny entréport i ursprunglig stil.

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

Klottersanering har utförts vid behov.

Handwritten signatures and initials: HL, PD, W, DM.

Information har gått ut till medlemmarna i form av Josephinablad.

Åtskilliga samtal med Citybanan för att minimera de boendes och lokalhyresgästernas störningar av buller och partiklar.

Ansökte och erhöll bygglov som rör "Nunneplanet".

Renovering av takterassen påbörjades.

BRF Josephinagårdens styrelsearbete nominerades i Fastighetstidningen och har följt styrelsen och föreningens verksamhet under året. Fest anordnades på takterassen.
www.fastighetstidningen.se/?s=josephinagården

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	-2 001 492
årets resultat	<u>-610 426</u>
 Totalt	 -2 611 918
 disponeras för	
ianspråkstagande av fond	-56 220
till fond för yttre underhåll	131 736
balanseras i ny räkning	<u>-2 687 434</u>
 Summa	 -2 611 918

W

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

PO
HK Am

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	<u>2 129 432</u> 2 129 432	<u>2 395 066</u> 2 395 066
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 436 274	-1 946 723
Personalkostnader	3	-56 248	-55 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-360 724</u>	<u>-317 181</u>
Rörelseresultat		276 186	75 440
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 754	10 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-895 366</u>	<u>-818 039</u>
Resultat efter finansiella poster		-610 426	-731 928
Årets statliga skatt		-	61 100
Årets resultat		-610 426	-670 828

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr

Not	2012-12-31	2011-12-31
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	56 462 288	56 670 992
Inventarier	6	4 454	6 678
Fjärrvärmeanläggning	7	158 375	167 171
Pågående ombyggnad/renovering		<u>54 555</u>	<u>-</u>
		56 679 672	56 844 841

Summa anläggningstillgångar		56 679 672	56 844 841
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 634	43 315
Skattefordringar		107 875	109 639
Övriga fordringar		36 943	36 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>25 271</u>	<u>2 950 179</u>
		210 723	3 139 262

Kassa och bank		<u>1 122 442</u>	<u>336 251</u>
----------------	--	------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		1 333 165	3 475 513
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		58 012 837	60 320 354
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
--------------	---	--	--

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		27 099 060	26 549 060
Upplåtelseavgift		2 724 023	2 724 023
Fond för yttre underhåll		<u>6 262 258</u>	<u>6 130 522</u>
		36 085 341	35 403 605

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 330 664	-1 219 882
Föregående års resultat		-670 828	20 954
Årets resultat		<u>-610 426</u>	<u>-670 828</u>
		-2 611 918	-1 869 756

Summa eget kapital		33 473 423	33 533 849
--------------------	--	------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>23 766 804</u>	<u>25 766 804</u>
		23 766 804	25 766 804

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		160	-
Leverantörsskulder		270 470	537 036
Övriga skulder		45	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>501 935</u>	<u>482 665</u>
		772 610	1 019 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 012 837	60 320 354

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
<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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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
-Ombyggnad/reparationer	5,0
-Stambyte	2,0
-Fönsterrenovering	5,0
-Värmesystem	5,0
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Fjärrvärmecentral	5,0

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Hyror och avgifter	1 196 554	1 194 929
Hyror lokaler	792 254	1 065 537
Övrigt	<u>140 624</u>	<u>134 600</u>
Summa	2 129 432	2 395 066

Not 2 Externa kostnader

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Kostnader för vidarefakturerings	2 053	-
Fastighetsskötsel och städ	134 056	106 109
Sopor/tidningshämtning	32 699	28 535
Elkostnad	170 796	191 492
Bränslekostnad	478 391	436 522
Vatten	39 040	35 937
Underhållskostnader	173 802	785 394
Hisskötsel	28 171	29 665
Fastighetsskatt	129 340	127 576
Fastighetsförsäkring	23 515	22 020
Förvaltningsarvode	87 996	85 792
Konsultarvoden	23 648	49 744
Övriga driftskostnader	44 562	22 501
Administration	<u>68 205</u>	<u>25 436</u>
Summa	1 436 274	1 946 723

P
HL
Om
w

Noter

Not 3 Styrelsearvoden

Arvoden

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelse	42 800	42 400
Sociala kostnader	<u>13 448</u>	<u>13 322</u>
Summa	56 248	55 722

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	141 900	297 379
Ombyggnad/reparationer	<u>218 824</u>	<u>19 802</u>
Summa	360 724	317 181

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnader	21 559 475	21 559 475
-Ombyggnation/förbättringar	10 855 553	9 918 046
-Mark	25 118 665	25 118 665
Årets nyanskaffningar	141 000	
-Omföring från pågående ombyggnad	<u>-</u>	<u>937 507</u>
Delsumma	57 674 693	57 533 693
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-862 701	-556 543
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-349 704</u>	<u>-306 158</u>
	<u>-1 212 405</u>	<u>-862 701</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 462 288	56 670 992
Pågående ombyggnad/reparation		
-Nytt entréparti och ny ventilation	54 555	
Total summa	56 516 843	56 670 992
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

[Handwritten signatures]

Noter

Not 6 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>11 128</u>	<u>11 128</u>
	11 128	11 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 450	-2 226
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	<u>-2 224</u>	<u>-2 224</u>
	<u>-6 674</u>	<u>-4 450</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 454	6 678

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>175 969</u>	<u>175 969</u>
	175 969	175 969
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 798	-
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-8 796</u>	<u>-8 798</u>
	<u>-17 594</u>	<u>-8 798</u>
Redovisat värde vid årets slut	158 375	167 171

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Yttre repara- tionsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	26 549 060	2 724 023	6 130 522	-1 869 756
Överfört enligt dispositionen 2010			131 736	-131 736
Disposition enl årsstämmobeslut				
Försäljning av lgh	550 000	-		
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-610 426</u>
Vid årets slut	27 099 060	2 724 023	6 262 258	-2 611 918

Handwritten signatures and initials:





Noter

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

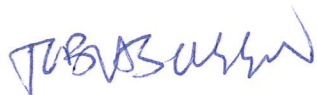
	Dagens skuld	Ränta %	Villkorändring
Swedbank 2751298700	6 422 268	4,23	2020-01-23
Swedbank 2751298874	6 422 268	2,990	2017-09-23
Swedbank 2751299062	6 422 268	3,47	2014-06-10
Swedbank 2758642132	<u>4 500 000</u>	3,83	rörligt 90 dgr
Summa	23 766 804		

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	25 766 804	25 766 804

Underskrifter

Stockholm den 18 maj 2013



Tobias Olsson
Ordförande



Linda Lissvik



Didrik Holm

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2013



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-610 426	-731 928
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	360 724	317 181
	-249 702	-414 747
Betald skatt	<u>1 764</u>	<u>61 800</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-247 938	-352 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		
Kund/hyresfordring	2 681	43 177
Övriga fordringar	-814	-2 288
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2 924 908	-2 867 634
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Förskott	160	-1 891
Leverantörer	-266 566	4 107
Övrigt	45	
Upplupna kostnader förutbet intäkter	<u>19 270</u>	<u>-61 867</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 431 746	-3 239 343
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-195 555	-937 507
Avyttring lgh	<u>550 000</u>	<u>3 001 860</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	354 445	2 064 353
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-2 000 000</u>	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-
Årets kassaflöde	786 191	-1 174 990
Likvida medel vid årets början	<u>336 251</u>	<u>1 511 242</u>
Likvida medel vid årets slut	1 122 442	336 252

Handwritten signature and initials in blue ink.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Josephinagården
Org.nr 716411-7355

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Josephinagården för räkenskapsåret 2012.

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 2012 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 2012.

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 27 maj 2013



Eva Stein
Auktoriserad revisor