

Årsredovisning för

BRF Josephinagården

716411-7355

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Noter	6-8
Underskrifter	8
Kassaflödesanalys	9

✓
AR ALI
TO HW D

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Josephinagården, 716411-7355 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Didrik Holm
Tobias Olsson
Linda Lissvik
Hanna Widenberg Jansson
Andreas Koski
Anders Brisling

Ordförande maj-dec 2013
Ordförande jan - maj 2013
Sekreterare jan - maj 2013
Sekreterare maj-dec 2013
Ledamot maj - dec 2013
Ledamot maj - dec 2013

Valberedning

Ingen valberedning utsågs på stämman 2013. Styrelsen skickar ut information inför stämma 2014.

Revisor

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

Fastigheten

Under året har 5 st lägenheter överlåtits.

Vår fastighet består av:

33 bostadsrätter (medlemmar)
3 hyresrätter
2 våningsplan som består av lokaler som uthyres till S:t Birgittas folkhögskola samt Romersk Katolska Kyrkan, RKK.

W
Dh
PAL

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med självrisk på högst 50% av ett basbelopp 2013; 44 500:-

Förvaltningsbolag

BÅ Fastighetskonsult AB
Sigtunagatan 6
113 22 Stockholm

Administrativa frågor:	Pierre Åman
Kamerala frågor:	Evelina Sjöstrand, Yolanda Rönnerfält
Fastighetsskötare:	Leif Kilman
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)

W
PAL
Dh

Styrelsens arvode

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

Styrelsens arbete

Styrelsemöten: 8 ggr under året.

Ordinarie föreningsstämma: 28 maj i Folkhögskolan.

Konstituerande möte: 17 juni 2013.

Styrelsens huvudsakliga arbete har under året handlat om att övervaka och agera kring ombyggnationen av Nunneplanet. I och med detta har även källaren iordningsställt och inrymmer nu förråd åt alla nya medlemmar, men även åt de medlemmar som förlorade sitt urymme på vinden i och med försäljning av råyta även där.

Under året har styrelsen delegerat eller själva utfört nedanstående:

Genom egna kontakter och genom konsulter följt och övervakat ombyggnationens olika delar

Reviderat källar- och vindskontor samt listor och boenderegister.

Säkerställt källare och vind efter inbrott i förråd.

Ny tvättstuga.

Injustering och uppföljning av värme.

Översyn av ventilation till lägenheterna och hyrda lokaler.

Planering av uppgradering av ventilation till lägenheter och hyrda lokaler.

Förhandling om hyresgästen katolska folkhögskolans avtal har inletts.

Klottersanering har utförts vid behov.

Information har gått ut till medlemmarna i form av Josephinablad.

Radonmätning utförd

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.

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat

-2 687 434

årets resultat

-387 428

Totalt

-3 074 862

disponeras för

ianspråkstagande av fond

-169 993

till fond för yttre underhåll

150 720

balanseras i ny räkning

-3 055 589

Summa

-3 074 862

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

Handwritten signatures and initials:
A red signature (possibly "B").
Blue initials "JW", "O", and "w".
Blue initials "JD" and "AL".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	<u>2 141 490</u> 2 141 490	<u>2 129 432</u> 2 129 432
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 613 276	-1 436 274
Personalkostnader	3	-57 825	-56 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-366 350</u>	<u>-360 724</u>
Rörelseresultat		104 039	276 186
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		337 907	8 754
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-829 374</u>	<u>-895 366</u>
Resultat efter finansiella poster		-387 428	-610 426
 Årets resultat		 -387 428	 -610 426

BA
ND
AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 649 705	56 462 288
Inventarier	6	244 575	4 454
Fjärrvärmeanläggning	7	149 577	158 375
Pågående ombyggnad/renovering		<u>27 000</u>	<u>54 555</u>
		57 070 857	56 679 672
Summa anläggningstillgångar		57 070 857	56 679 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 702	40 634
Skattefordringar		113 725	107 875
Övriga fordringar		9 907 927	36 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>480 647</u>	<u>25 271</u>
		10 527 001	210 723
Kassa och bank		<u>2 459 516</u>	<u>1 122 442</u>
Summa omsättningstillgångar		12 986 517	1 333 165
SUMMA TILLGÅNGAR		70 057 374	58 012 837
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	8	35 583 885	27 099 060
Upplåtelseavgift		6 778 098	2 724 023
Fond för yttre underhåll		<u>6 337 774</u>	<u>6 262 258</u>
		48 699 757	36 085 341
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 077 008	-1 330 664
Föregående års resultat		-610 426	-670 828
Årets resultat		<u>-387 428</u>	<u>-610 426</u>
		-3 074 862	-2 611 918
Summa eget kapital		45 624 895	33 473 423
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>23 766 804</u>	<u>23 766 804</u>
		23 766 804	23 766 804
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	160
Leverantörsskulder		205 609	270 470
Övriga skulder		-	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>460 066</u>	<u>501 935</u>
		665 675	772 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 057 374	58 012 837

Handwritten signatures and initials in red and blue ink.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<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
-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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror och avgifter	1 257 824	1 196 554
Hyror lokaler	737 262	792 254
Övrigt	<u>146 404</u>	<u>140 624</u>
Summa	2 141 490	2 129 432

Not 2 Externa kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kostnader för vidarefakturering	-	2 053
Fastighetsskötsel och städ	157 401	134 056
Sopor/tidningshämtning	51 975	32 699
Elkostnad	152 727	170 796
Bränslekostnad	477 124	478 391
Vatten	41 497	39 040
Underhållskostnader	195 028	173 802
Hissskötsel	45 123	28 171
Fastighetsskatt	123 490	129 340
Fastighetsförsäkring	25 271	23 515
Förvaltningsarvode	88 324	87 996
Konsultarvoden	144 252	23 648
Övriga driftskostnader	51 995	44 562
Administration	<u>59 069</u>	<u>68 205</u>
Summa	1 613 276	1 436 274

Not 3 Styrelsearvoden

Arvoden

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelse	44 000	42 800
Sociala kostnader	<u>13 825</u>	<u>13 448</u>
Summa	57 825	56 248

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	141 900	141 900
Ombyggnad/reparationer	<u>224 450</u>	<u>218 824</u>
Summa	366 350	360 724

✓
B
H
H

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnader	21 559 475	21 559 475
-Ombyggnation/förbättringar	10 996 553	10 855 553
-Mark	25 118 665	25 118 665
Årets nyanskaffningar	<u>542 745</u>	<u>141 000</u>
Delsumma	58 217 438	57 674 693
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 212 405	-862 701
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-355 328</u>	<u>-349 704</u>
	-1 567 733	-1 212 405
Redovisat värde vid årets slut	56 649 705	56 462 288
Pågående ombyggnad/reparation		
-Nytt entréparti och ny ventilation	<u>27 000</u>	<u>54 555</u>
Total summa	56 676 705	56 516 843
Taxeringsvärde byggnader:	22 240 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark:	<u>28 000 000</u>	<u>25 312 000</u>
	50 240 000	43 912 000

Not 6 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 128	11 128
-Nyanskaffningar	<u>242 345</u>	-
	253 473	11 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 674	-4 450
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	<u>-2 224</u>	<u>-2 224</u>
	-8 898	-6 674
Redovisat värde vid årets slut	244 575	4 454

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>175 969</u>	<u>175 969</u>
	175 969	175 969
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 594	-8 798
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-8 798</u>	<u>-8 798</u>
	-26 392	-17 594
Redovisat värde vid årets slut	149 577	158 375

8
AK

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	27 099 060	2 724 023	6 262 258	-2 611 918
Överfört enligt dispositionen 2012			75 516	-75 516
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Försäljning av lgh	8 484 825	4 054 075		
Årets resultat				-387 428
Vid årets slut	35 583 885	6 778 098	6 337 774	-3 074 862

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

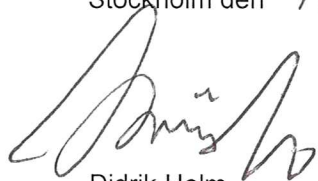
	<i>Dagens skuld</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Villkorändring</i>
Swedbank 2751298700	6 422 268	4,23	2020-01-23
Swedbank 2751298874	6 422 268	2,990	2017-09-23
Swedbank 2751299062	6 422 268	3,47	2014-06-10
Swedbank 2758642132	<u>4 500 000</u>	2,771	rörligt 90 dgr
Summa	23 766 804		

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

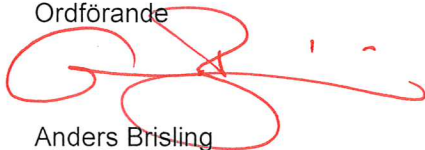
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	25 766 804	25 766 804

Underskrifter

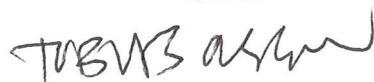
Stockholm den 19 maj 2014



Didrik Holm
Ordförande



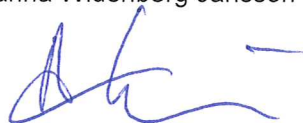
Anders Brisling



Tobias Olsson

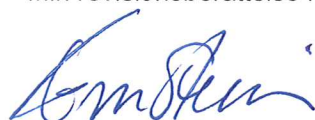


Hanna Widenberg Jansson



Andreas Koski

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2014



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-387 428	-610 426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>366 350</u>	<u>360 724</u>
	-21 078	-249 702
Betald skatt	<u>-5 850</u>	<u>1 764</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-26 928	-247 938
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		
Kund/hyresfordring	15 932	2 681
Övriga fordringar	-9 870 984	-814
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	-455 376	2 924 908
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Förskott	-160	160
Leverantörer	-64 861	-266 566
Övrigt	-45	45
Upplupna kostnader förutbet intäkter	<u>-41 869</u>	<u>19 270</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 444 291	2 431 746
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-757 535	-195 555
Avyttring lgh	<u>12 538 900</u>	<u>550 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 781 365	354 445
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 000 000
Årets kassaflöde	1 337 074	786 191
Likvida medel vid årets början	1 122 442	336 251
Likvida medel vid årets slut	2 459 516	1 122 442

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Josephinagården
Org.nr 716411-7355

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Josephinagården för räkenskapsåret 2013.

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 2013 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 2013.

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 9 juni 2014



Eva Stein
Auktoriserad revisor