

Årsredovisning för
BRF Josephinagården
716411-7355

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Josephinagården, 716411-7355 säte Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet består av:

34	bostadsrätter (medlemmar)
2	hyresrätter
1	2 våningsplan som består av lokaler som uthyres till Magelungen Utveckling AB

Fastigheten och byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med självrisk på högst 50 procent av ett prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (46 500 kronor, år 2019).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året överläts 5 bostadsrätter. Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar och vid årets utgång har föreningen 49 medlemmar. Två av föreningens medlemmar hyrde under året ut sina bostadsrätter för en kortare eller längre tid.

Installation av ny belysning i källaren.

Montering av nya upphängningsanordningar för cyklar i källaren.

Nya cykelställ på gården.

Installation av koddosa på gårdens grindar.

Ny rutin för betalning av gästrummet genom Swish.

Plåtluckorna på fasaden togs bort och ersattes med sten.

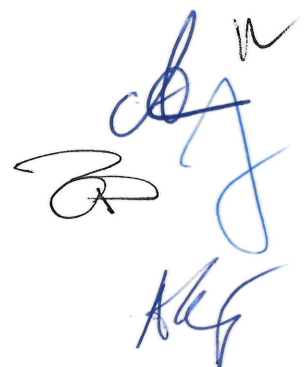
Montering av avluftare på ventilationssystemet.

Inbrott i källaren som ledde till montering av nya galler och grindar, att ersätta de uppbrutna.

Underhåll av utrustning i tvättstugan.

Klottersanering utfördes vid behov.

Gästrummet hyrdes ut 75 nätter.



Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Anders Brisling
Ekonomiansvarig	Anders Brisling
Sekreterare	Anders Orbeus
Ledamot	Jon Halvarsson
Ledamot	Anders Kjellberg

Valberedning: Ingrid Johansson och Panteha Hatefi.

Auktoriserad revisor: Eva Stein, Allegretto Revision KB.

Styrelsen sammanträdde vid 7 tillfällen under året. Konstituerande möte hölls den 7 maj.
För verksamhetsåret uppgick styrelsens arvode till ett prisbasbelopp att fördelas enligt styrelsebeslut.

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 7 maj på Högbergsgatan 48.

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 7 maj.

En vårfixardag ordnades den 28 april.
27 oktober genomfördes en höstfixardag.

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
Fastighetsskötare: Saltsjöstadens Förvaltning, Mikael Åhlin.
Tekniska frågor: Pierre Åman

Ekonomisk översikt

	Belopp i kr			
	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 393 981	2 292 906	2 266 044	2 251 460
Resultat efter finansiella poster	-115 236	-295 508	-1 013 831	-2 616 290
Soliditet, %	71	71	73	74
Lån per kvadratmeter	5 710	5 710	5 349	4 989

Eget kapital

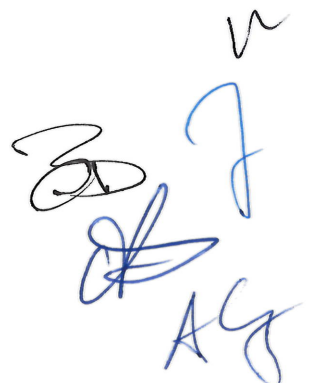
	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Yttre repara- tionsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	36 274 486	8 737 997	6 848 373	-9 979 994
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Överfört till fond för underhåll			190 200	-190 200
Årets resultat				-115 235
Belopp vid årets slut	36 274 486	8 737 997	7 038 573	-10 285 429

Resultatdisposition

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	-10 170 194
årets resultat	-115 235
 Totalt	 -10 285 429
 disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	252 600
balanseras i ny räkning	-10 538 029
 Summa	 -10 285 429

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 393 981	2 292 906
Övriga rörelseintäkter		-	444
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 393 981	2 293 350
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 514 744	-1 607 304
Personalkostnader	4	-70 051	-84 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-550 715	-538 290
Summa rörelsekostnader		-2 135 510	-2 229 751
Rörelseresultat		258 471	63 599
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 707	-359 107
Summa finansiella poster		-373 707	-359 107
Resultat efter finansiella poster		-115 236	-295 508
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-115 236	-295 508
Skatter			
Årets resultat		-115 236	-295 508



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	56 476 775	56 988 026
Inventarier, verktyg och installationer	7	236 460	275 924
Summa materiella anläggningstillgångar		56 713 235	57 263 950
Summa anläggningstillgångar		56 713 235	57 263 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		529 953	529 891
Övriga fordringar		61	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 464	108 613
Summa kortfristiga fordringar		634 478	638 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 143 094	729 373
Summa kassa och bank		1 143 094	729 373
Summa omsättningstillgångar		1 777 572	1 367 947
SUMMA TILLGÅNGAR		58 490 807	58 631 897
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		7 038 573	6 848 373
Summa bundet eget kapital		52 051 056	51 860 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 170 194	-9 684 485
Årets resultat		-115 236	-295 508
Summa fritt eget kapital		-10 285 430	-9 979 993
Summa eget kapital		41 765 626	41 880 863
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 844 536	15 844 536
Övriga skulder		3 881	-
Summa långfristiga skulder		15 848 417	15 844 536
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		18	-
Leverantörsskulder		138 647	214 688
Skatteskulder		36 634	16 064
Övriga skulder		-	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		701 465	675 546
Summa kortfristiga skulder		876 764	906 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 490 807	58 631 897

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

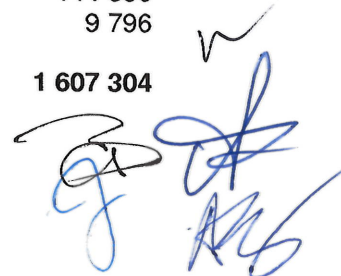
Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyror och avgifter	393 710	382 277
Hyror lokaler	1 873 445	1 799 911
Övrigt	126 826	110 718
Summa	2 393 981	2 292 906

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kostnader för vidarefakturering	-	287
Fastighetsskötsel och städning	102 542	133 531
Sophantering och tidningsinsamling	15 345	24 470
Elkostnad	116 682	132 508
Bränslekostnad	406 541	397 111
Vatten	60 689	50 011
Underhållskostnader	391 969	357 119
Hisskötsel	4 445	13 309
Fastighetsskatt	231 572	194 132
Fastighetsförsäkring	30 343	29 883
Förvaltningsarvode	89 252	90 791
Konsultarvoden	15 000	30 000
Övriga driftskostnader	38 111	144 356
Administration	12 253	9 796
Summa	1 514 744	1 607 304



Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	45 487
Övriga ersättningar	8 225	18 550
Summa	54 725	64 037
Sociala kostnader	15 326	20 120

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	212 005	206 578
Ombyggnad/reparationer	308 044	301 046
Inventarier, verktyg och installationer	30 666	30 666
Summa	550 715	538 290

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	21 559 475	21 559 475
-Ombyggnation/förbättringar	14 173 147	13 354 676
-Årets fastighetsförbättringar	-	818 471
-Mark	25 118 665	25 118 665
	60 851 287	60 851 287
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 863 261	-3 364 435
-Årets avskrivning enl plan	-511 251	-498 826
	-4 374 512	-3 863 261
Redovisat värde vid årets slut	56 476 775	56 988 026
Taxeringsvärde byggnader:	32 200 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark:	52 000 000	36 400 000
	84 200 000	63 400 000

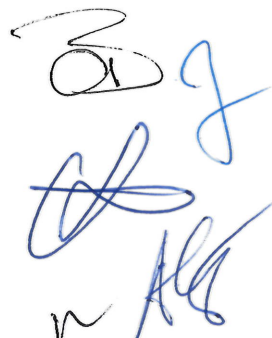


Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	493 771	493 771
	493 771	493 771
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-217 847	-178 383
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-39 464	-39 464
	-257 311	-217 847
Redovisat värde vid årets slut	236 460	275 924

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	0,98	2020-03-28
Swedbank 2858585561	1 000 000	0,98	2020-03-28
Swedbank 2858824473	1 000 000	0,98	2020-03-28
Swedbank 2950230264	1 000 000	0,98	2020-03-28
	15 844 536		



Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

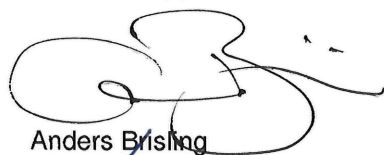
	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	25 766 804	25 766 804
Summa ställda säkerheter	25 766 804	25 766 804

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm den 30/3 2020



Anders Brisling



Anders Orbeus



Anders Kjellberg



Jon Halvarsson

Min revisionsberättelse har angivits den 3/6 2020



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 Brf Josephinagården för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Brf Josephinagården för räkenskapsåret 2019 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:

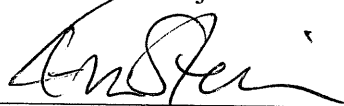
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 juni 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor