

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Josefina Park

Org nr 769608-3026

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter	7
Underskrifter	9



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2002-05-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Josefina 5	2002	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1474 kvadratmeter, varav 1474 kvadratmeter utgör lägenhetsyta. 1431 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 43 kvadratmeter utgör hyresrättsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

	1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	>5rok
Bostadsrätt	3	3	5	1	0	3
Hyresrätt	1	0	0	0	0	0

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras varje år. Nuvarande omfattar perioden 2013-2023.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras genomföras:

Åtgärdat	År	Kommentar
Renovering av hiss	2014	Renovering av hissgeidar
Klotterskydd fasad 1:a våningen	2014	Bör kompletteras vart 4:e år
Renovering vindskorridor	2013	Målning väggar, tak, golvlister och dörrar, ny golvbeläggning.
Renovering och målning av fönster	2013	Underhålls- och förbättringsmålning, utbyte av skadade träpartier, omkittning av fönster, nya dammlister.
Underhållsåtgärder	2013	Fasadtvätt, reparation stensockel fasad, blåstring och målning av balkonger Slottsgatan, åtgärd mot algväxt balkonger, utbyte av fönsterbleck
Renovering av hiss	2013	Byte av hydraulcylindrar.
Klotterskydd fasad 1:a våningen	2013	Åtgärd efter fasadtvätt.
Filmning och spolning av dräneringsrör	2013	Gårdssidan
Renovering av hiss	2012	Byte av hissmaskineri, nya ytskikt invändigt, ny manöverpanel med röstmeddelanden, innerdörrar.
Renovering av trappuppgångar utom vindskorridoren Slottsgatan	2011	Nya ytskikt, renovering av dörrar, fönsterpartier och golvlister
Byte av ytter- och mellandörr mot Slottsgatan	2011	
Ny gårdssport på gårdssidan mot Hospitalsgatan	2011	
Filmning och spolning av samtliga avloppsrör	2010	Åtgärdas vart 5:e år
Rensning av samtliga ventilations/rökkanaler	2010	
Renovering värmecentral	2010	

Klotterskydd fasad 1:a våningen	2010	Bör kompletteras vart 4:e år
Standardförbättringar i hyresrätter	2007	Renovering av badrum i två hyresrätter
Renovering av källare	2007	Ventilationsförbättringar, utbyte av träinredning samt renovering av väggar.
Dränering och ombyggnad av gård	2007	Nyanläggning
Renovering av balkonger	2006	Målning av balkonger
Renovering fönster	2005	Byte av skadade trädelar, omkittning, målning
Omputsning av fasad	2005	
Omläggning av tak	2005	
Elstambyte	2003-2004	

Planerat

Enligt underhållsplan	2015
-----------------------	------

Förvaltning/Avtal

Leverantör

TV-leverantör	Com Hem
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Hemfrid och egen regi
Städning trapphus och korridorer	Hemfrid
Förvaltning	Egen regi
Klotterskydd fasad	Klottrets Fiende No 1
Revision	Dillon AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15st.

Av föreningens medlemslägenheter har 0 överlåtit under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgifter betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Veraeus		ordförande	Närvarande 6 ggr
Karl-Magnus Burnett		kassör	Närvarande 6 ggr
Johan Sundblad	1	sekreterare	Närvarande 3 ggr
Tom Huzell	1	ledamot	Närvarande 4ggr
Sören Brekell		ledamot	Närvarande 6 ggr
Lars Johansson	2	sekreterare	Närvarande 1 ggr
Petru Rosenthorn	2	ledamot	Närvarande 1 ggr
Michaela Thulin		suppleant	Närvarande 2 ggr
Romeo Vidner	1	suppleant	Närvarande 4 ggr

¹⁾ Valdes vid föreningsstämman 2014.

²⁾ Avgick vid föreningsstämman 2014.

Revisor

Oskar Kantoft, extern revisor, Dillon AB

Valberedning

Jakob Arp Sammankallande

Johan Barkfors

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-27

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Reparation av hissgejdrar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Enligt löpande underhållsplan.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	532	533	531	532
Lån/kvm bostadsrättsyta	712	943	751	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	14	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	114	123	123	119	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	17	16	14	16

Ytuppgifter enligt taxeringsbeskedet, 1474 kvm bostäder. 1431 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 43 kvadratmeter hyresrättsyta.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 Januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersatts i vissa fall av en kommunal avgift.

Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften skall gälla.

För hyreshus blir avgiften 1.217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 470
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 599 635
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 600
summa fritt eget kapital	-1 574 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
att i ny räkning överförs	-1 574 765

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande Resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014**2013****RÖRELSENS INTÄKTER**

Arsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

805 665

807 740

26 96426 964**832 629****834 704****RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader
Reparationer
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Avskrivningar

Not 2

-84 515

-110 973

-20 241

-44 075

-249 087

-248 898

-76 905

-75 405

-19 155

-22 464

-32 450

-32 376

-240 358-237 269**-722 711****-771 461****RÖRELSERESULTAT****109 918****63 243****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter
Räntekostnader

30

333

-27 478-26 328**-27 448****-25 995****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****82 470****37 249****SKATT**

Statlig inkomstskatt

0

0

ÅRETS RESULTAT**82 470****37 249**

5

BALANSRÄKNING	2014	2013
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 18 471 624	18 637 993
Maskiner och inventarier	0	0
	<u>18 471 624</u>	<u>18 637 993</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 471 624	18 637 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	0
Kundfordringar	0	0
Förutbetalda kostnader	Not 4 45 084	43 244
	<u>45 084</u>	<u>43 244</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	104 273	72 849
	<u>104 273</u>	<u>72 849</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	149 357	116 093
SUMMA TILLGÅNGAR	18 620 981	18 754 086

BALANSRÄKNING**2014****2013****EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****EGET KAPITAL**

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	11 216 501	11 216 501
Upplåtelseavgifter	7 325 497	7 325 497
Fond för yttre underhåll	285 667	228 067
	<u>18 827 665</u>	<u>18 770 065</u>

Not 6

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-1 599 635	-1 579 284
Årets resultat	82 470	37 249
	<u>-1 517 165</u>	<u>-1 542 035</u>

SUMMA EGET KAPITAL**17 310 500****17 228 030****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Checkräkningskredit	0	0
Skulder kreditinsitut	1 150 000	1 350 000
	<u>1 150 000</u>	<u>1 350 000</u>

Not 7

Not 8

KORTFRISTIGA skulder

Leverantörsskulder	83 317	105 658
Skatteskulder	0	0
Upplupna kostnader	11 354	12 380
Förutbetalda avgifter och hyror	65 811	58 018
	<u>160 481</u>	<u>176 056</u>

Not 9

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**18 620 981****18 754 086****STÄLLDA SÄKERHETER**

Uttaga fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggnings-tillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Elanläggning	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år
Hiss	25 år	25 år
FV anläggning	40 år	40 år
Trapphus	25 år	25 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2014	2013
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	758 676	761 672
Hysesintäkter	46 989	46 068
Övriga intäkter	26 964	26 964
	832 629	834 704

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	84 515	110 973
	<i>Städning av lokaler</i>	40 918
	<i>Snöröjning</i>	133
	<i>Försäkringar</i>	43 464
Reparationer	20 240	44 075
Taxebundna kostnader	249 087	248 898
	<i>El</i>	23 345
	<i>Värme</i>	168 485
	<i>Vatten</i>	35 091
	<i>Sophämtning</i>	22 166
Övriga driftskostnader	76 905	75 405
	<i>Serviceavtal Hiss</i>	4 321
	<i>Entremattor</i>	14 612
	<i>Klotterrengöring</i>	12 564
	<i>Kabel-TV</i>	15 708
	<i>Bredband</i>	29 700
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 155	22 464
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	32 450	32 376

	<i>Revisionsarvode</i>	16 825	8 500
	<i>Representation</i>	12 490	18 331
	<i>Bankavgift</i>	1 503	1 474
	<i>Medlemsavgifter till SBC</i>	0	0
	<i>Mäklararvode</i>	0	0
	<i>Övrig administration</i>	1 632	4 072
Avskrivningar		240 358	237 269
	<i>Byggnad</i>	51 290	51 290
	<i>Förbättringar</i>	189 068	185 979
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER		722 711	771 460

Not 3**BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början		20 808 289	20 154 350
Nyanskaffningar		73 989	653 939
Utgående anskaffningsvärde		20 882 278	20 808 289

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början		-2 170 296	-1 933 027
Årets avskrivning enligt plan		-240 358	-237 269
Utgående avskrivning enligt plan		-2 410 654	-2 170 296

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med		4 396 293	4 396 293
--	--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad		10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark		9 200 000	9 200 000
		19 200 000	19 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder		19 200 000	19 200 000
		19 200 000	19 200 000

Not 4**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring		36 207	34 367
Övriga		8 877	8 877
		45 084	43 244

Not 5**EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	11 216 501	0	11 216 501
Upplåtelseavgifter	7 325 497	0	7 325 497
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	285 667	57 600	228 067
Summa bundet eget kapital	18 827 665	57 600	18 770 065

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-1 599 635	-20 351	-1 579 284
Årets resultat	82 470	45 221	37 249
Summa fritt eget kapital	-1 517 165	24 870	-1 542 035

Summa eget kapital

	17 310 500	82 470	17 228 030
--	-------------------	---------------	-------------------

Not 6**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	228 067	177 667
Reservering enl stadgar	57 600	50 400
Aterföring enl föreningsstämma	0	0
Vid årets slut	285 667	228 067

Not 7**CHECKRÄKNINGSKREDIT**

Beviljad kredit	100 000	100 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
Outnyttjat kreditbelopp	100 000	100 000

Not 8**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Förfaller inom 1-5 år	0	0
Förfaller senare än 5 år	1 150 000	1 350 000

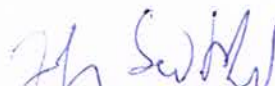
Not 9**UPPLUPNA KOSTNADER**

Ei	0	0
Extern revisor	8 000	7 000
Ränta	3 354	5 380
Vatten	0	0
	11 354	12 380

Malmö den 2015.04.02



.....
Peter Veraeus
Ordförande



.....
Johan Sundblad
Sekreterare



.....
Karl-Magnus Burnett
Kassör



.....
Tom Huzell
Ledamot



.....
Sören Brekell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2015



.....
Oskar Kantoft
Revisor, Dillon AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Josefina Park Org.nr 769608-3026

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Josefina Park för räkenskapsåret 2014.

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.

Revisorernas 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 2014 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Josefina Park för år 2014.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 7/4 2015



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor