

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Josefina Park
Org nr 769608-3026

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010

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.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärdat	År	Kommentar
Filmning och spolning av samtliga avloppsrör	2010	Åtgärdas vart 5:e år
Rensning av samtliga ventilations/rökkanaler	2010	
Ny värmecentral	2010	
Klotterskyddat fasaden	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	Total nyanläggning
Renovering av balkonger	2006	Målning av balkonger
Omputsning av fasad	2005	
Omläggning av tak	2005	
Elstambyte	2003-2004	
Planerat		
Renovering av trappuppgångar	2011	Nya ytskick, renovering av dörrar och fönsterpartier och golvlister
Byte av ytter- och mellandörr åt Slottsgatan	2011	
Ny gårdssport på gårdssidan åt Hospitalsgatan	2011	

Förvaltning/Avtal**Leverantör**

TV-leverantör	Comhem
Internetleverantör	Bredbandbolaget
Fastighetskötsel	Esident AB
Förvaltning	Egen regi
Klotterskydd fasad	Klottrets fiende ni 1
Revision	Dillon AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

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

Styrelsen har under året avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Veraeus	ordförande	Närvarande 8 ggr
Karl-Magnus Burnett	kassör	Närvarande 8 ggr
Ulrika Nilsson	sekreterare	Närvarande 6 ggr
Petru Rosenthörn	ledamot	Närvarande 8 ggr
Fredrik Nyström	ledamot	Närvarande 5 ggr
Kristina Hemström	suppleant	Närvarande 5 ggr
Christian Schönning	suppleant	Närvarande 5 ggr
Sören Brekell	suppleant	Närvarande 6 ggr

Revisor

Oskar Kantoft, extern revisor, Dillon AB

Valberedning

Patricia Tofft, sammankallande

Lars Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-03-28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen sålde i februari 2010 1 hyresrätt som bostadsrätt och har nu 1 stycken hyresrätt kvar.

Under våren 2010 byte föreningen ut det gamla värmesystemet i huset vilket kommer att sänka uppvärmningskostnaderna i huset

Filmning samt spolning av alla avloppsrör genomfördes.

Rensning av samtliga ventilationskanaler gjordes.

Föreningen löste alla kvarvarande lån och har per 2010-12-31 endast en beviljad checkkredit på 900.000 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Med början i Januari 2011 kommer föreningen att påbörja renovering av båda trapphusen och passagen mot Hospitalsgatan.

Samtliga ytskikt på väggar, tak, lägenhetsdörrar, fönsternischer, paneler och hissomklädning kommer att renoveras.

Viss belysningsarmatur kommer att bytas i trapphusen.

Entrédörr och mellandörr i trapphus mot Slottsgatan kommer att bytas ut mot mera för huset tidsenlig dörrtyp.

I portgången mot Hospitalsgatan kommer på gårdssidan att sättas in en port.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	512	532	510	490
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	4665	6187	5926
Elkostnad/kvm totalyta	15	14	16	14
Värmekostnad/kvm totalyta	134	119	115	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	12	19

Ytuppgifter enligt taxeringsbeskedet, 1474 kvm bostäder.

Skatter och avgifter

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

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

För hyreshus blir avgiften 1272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-100 049
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 564 072
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 400
summa fritt eget kapital	-1 714 521

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	50 000
att i ny räkning överförs	-1 664 521

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

g

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010**2009****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror

Not 1 788 093 873 914

Övriga rörelseintäkter

26 550 103 657**814 643** **977 571****RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader

Not 2 -101 471 -95 587

Reparationer

-72 184 -123 949

Taxebundna kostnader

-262 761 -238 008

Övriga driftskostnader

-87 166 -78 710

Fastighetsskatt

-19 624 -20 352

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-113 461 -99 064

Avskrivningar

-165 744 -233 382**-822 411** **-889 051****RÖRELSERESULTAT****-7 768** **88 520****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

46 971

Räntekostnader

-92 327 -237 133**-92 281** **-236 162****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-100 049** **-147 642****SKATT**

Statlig inkomstskatt

0 -68

ÅRETS RESULTAT**-100 049** **-147 710**

BALANSRÄKNING**2010****2009****TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark

Not 3 17 407 906 17 315 132

Maskiner och inventarier

Not 4 0 0

17 407 906 17 315 132**FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Insats SBC

0 2 0000 2 000**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

17 407 906 17 317 132

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattefordringar

2 507 2 507

Förutbetalda kostnader

Not 5 42 499 50 57545 006 53 082**KASSA OCH BANK**

Kassa och bank

966 21 574

SBC klientmedel i SHB

0 356 886966 378 460**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

45 972 431 542

SUMMA TILLGÅNGAR

17 453 878 17 748 674

BALANSRÄKNING**2010****2009****EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****EGET KAPITAL**

Not 6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

11 216 501

9 713 481

Upplåtelseavgifter

7 325 497

3 828 517

Fond för yttre underhåll

Not 7

126 867

180 063

18 668 865**13 722 061****Ansamlad förlust**

Ansamlad förlust

-1 564 072

-1 469 562

Årets resultat

-100 049

-147 710

-1 664 121**-1 617 272****SUMMA EGET KAPITAL****17 004 744****12 104 789****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Checkräkningskredit

Not 8

339 421

0

Skulder kreditinstitut

0

5 500 000

339 421**5 500 000****KORTFRISTIGA skulder**

Leverantörsskulder

8 827

40 799

Skatteskulder

1 053

1 053

Upplupna kostnader

Not 9

47 733

49 512

Förutbetalda avgifter och hyror

52 100

52 523

109 713**143 887****SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****17 453 878****17 748 676****STÄLLDA SÄKERHETER**

Uttagna 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 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts so föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggnings-tillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas. Avskrivningstiden har ändrats på fastighetsförbättringar för att anpassas efter våra andra förbättringar som skrivs av på 40 år. Jämförelsetal för detta är 103 118 mot 29 019

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	15 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

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.

	2010	2009
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	732 585	627 032
Hysesintäkter	55 508	246 882
	<u>788 093</u>	<u>873 914</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader	101 471	95 587
Reparationer	72 184	123 949
Taxebundna kostnader		
El	22 738	20 293
Värme	196 901	174 995
Vatten	24 211	26 477
Sophämtning	18 911	16 243
	<u>262 761</u>	<u>238 008</u>
Övriga driftskostnader	87 166	78 710
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 624	20 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	6 075	11 875
Förvaltningsarvode	0	35 763
Konsultarvode	0	7 031
Medlemsavgifte till SBC	8 774	3 590
Mäklararvode	87 500	31 500
Övrig administratation	11 112	9 305
	<u>113 461</u>	<u>99 064</u>
Avskrivningar		
Byggnad	51 290	51 290
Förbättringar	114 454	182 091
	<u>165 744</u>	<u>233 381</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	822 411	889 052

Not 3

BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	18 682 083	18 682 083
Nyanskaffningar	258 518	0
Utgående anskaffningsvärde	18 940 601	18 682 083

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 366 951	-1 133 569
Årets avskrivning enligt plan	-165 744	-233 382
Utgående avskrivning enligt plan	-1 532 695	-1 366 951

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	17 407 906	17 315 132
	4 396 293	4 396 293

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	16 800 000	15 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	16 800 000	15 600 000
	16 800 000	15 600 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER**Ackumulerande anskaffningsvärden**

Vid årets början	70 438	70 438
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	-70 438	0
Utgående anskaffningsvärde	0	70 438

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-70 438	-70 438
Utrangering/försäljning	70 438	0
Utgående ackumulerande avskrivningar enligt plan	0	-70 438

Redovisat restvärde vid årets slut

0 0

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	28 674	28 532
Övriga	13 825	22 043
	42 499	50 575

Not 6

EGET KAPITAL**Bundet eget kapital**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	11 216 501	1 503 020	9 713 481
Upplåtelseavgifter	7 325 497	3 496 980	3 828 517
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	126 867	-53 200	180 067
Summa bundet eget kapital	18 668 865	4 946 800	13 722 065

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-1 564 072	-94 510	-1 469 562
Årets resultat	-100 049	47 661	-147 710
Summa fritt eget kapital	-1 664 121	-46 849	-1 617 272

Summa ansamlad förlust

17 004 744 4 899 951 12 104 793

Not 7

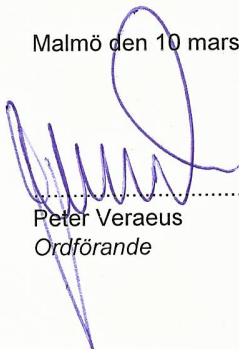
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**Vid årets början**

Reservering enl stadgar	180 067	133 267
Återföring enl föreningsstämma	46 800	46 800
Vid årets slut	126 867	180 067

Not 8	2010	2009
CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljad kredit	900 000	900 000
Utnyttjat kreditbelopp	-339 421	0
Outnyttjat kreditbelopp	560 579	900 000

Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	2 403	1 774
Extern revisor	6 000	11 800
Värme	28 362	21 404
Ränta	0	14 245
Vatten	10 968	289
	47 733	49 512

Malmö den 10 mars 2011



Peter Veraeus
Ordförande



Ulrika Nilsson
Sekreterare



Karl-Magnus Burnett
Kassör



Petru Rosenthörn
Ledamot



Fredrik Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2011



Oscar Kantoft
Revisor, Dillon AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Josefina Park

Org.nr 769608-3026

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Josefina Park för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5 april 2011

Oskar Kantoft
Godkänd revisor