

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Josefina Park

Org nr 769608-3026

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

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
Renovering av trappuppgångar utom vindskorridor Slottsgatan.	2011	Nya ytskikt, renovering av dörrar och fönsterpartier och golvlister
Byte av ytter- och mellandörr mot Slottsgatan	2011	
Ny gårdsport på gårdssidan mot Hospitalsgatan	2011	
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	Nyanläggning
Renovering av balkonger	2006	Målning av balkonger
Omputsning av fasad	2005	
Omläggning av tak	2005	
Elastambyte	2003-2004	

Planerat

Byte av hisskorg	2012	Byte enl nya lagkrav
------------------	------	----------------------

Förvaltning/Avtal**Leverantör**

TV-leverantör	Comhem
Internetleverantör	Bredbandbolaget
Fastighetsskötsel	Esident AB
Förvaltning	Egen regi
Klotterskydd fasad	Klottrets fiende no 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

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Veraeus	ordförande	Närvarande 7 ggr
Karl-Magnus Burnett	kassör	Närvarande 7 ggr
Ulrika Nilsson	sekreterare	Närvarande 6 ggr
Petru Rosenthörn	ledamot	Närvarande 6 ggr
Sören Brekell	ledamot	Närvarande 7 ggr
Lars Johansson	suppleant	Närvarande 5 ggr
Kristina Hemström	suppleant	Närvarande 5 ggr

Avgick vid årsmötet

Fredrik Reimers	ledamot	Närvarande 1 ggr
Christian Schönning	suppleant	Ej närvarande

Sen förra stämman har Sören Brekell ersatt Fredrik Reimers och Lars Johansson har ersatt Christian Schönning

Revisor

Oskar Kantoft, extern revisor, Dillon AB

Valberedning

Patricia Tofft, sammankallande

Helena Reimers

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Med början i Januari 2011 påbörjades en totalrenovering av båda trapphusen(dock ej vindskorridoren Slottsgatan) och passagen mot Hospitalsgatan.

Samtliga ytskikt på väggar, tak, lägenhetsdörrar, fönsternischer, paneler och hissomklädnad har renoverats.

Större delen av belysningsarmaturen är utbytt i trapphusen.

Entrédörr och mellandörr i trapphus mot Slottsgatan har bytts ut mot mera för huset tidsenlig dörrtyp.

I portgången mot Hospitalsgatan har det satts in en ny port.

Nya namntavlor, namnskyltar och ringklockor har också satts upp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Hisskorg kommer att bytas ut under året i enligt nya regler

5

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Arsavgift/kvm bostadsrättsyta	516	512	532	510	490
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	4665	6187	5926
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	14	16	14
Värmekostnad/kvm totalyta	119	134	119	115	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	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	89 502
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 664 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 400
summa fritt eget kapital	-1 625 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
att i ny räkning överförs	-1 625 419

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

4

RESULTATRÄKNING**2011** **2010**

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	804 238	788 093
Övriga rörelseintäkter		<u>26 966</u>	<u>26 550</u>
		831 204	814 643

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-105 810	-101 471
Reparationer		-52 167	-72 184
Taxebundna kostnader		-240 532	-262 761
Övriga driftskostnader		-96 830	-87 166
Fastighetsskatt		-21 415	-19 624
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-24 174	-113 461
Avskrivningar		<u>-184 981</u>	<u>-165 744</u>
		-725 909	-822 411

RÖRELSERESULTAT**105 295** **-7 768****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		980	46
Räntekostnader		<u>-16 773</u>	<u>-92 327</u>
		-15 793	-92 281

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**89 502** **-100 049****SKATT**

Statlig inkomstskatt		0	0
----------------------	--	---	---

ÅRETS RESULTAT**89 502** **-100 049**

BALANSRÄKNING		2011	2010
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	<u>17 992 400</u>	<u>17 407 906</u>
		17 992 400	17 407 906
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 992 400	17 407 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		2 526	2 507
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>39 861</u>	<u>42 499</u>
		42 387	45 006
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		<u>966</u>	<u>966</u>
		966	966
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		43 353	45 972
SUMMA TILLGÅNGAR		18 035 753	17 453 878

BALANSRÄKNING**2011****2010****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	Not 6 127 267	126 867
	18 669 265	18 668 865

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-1 664 521	-1 564 072
Årets resultat	89 502	-100 049
	-1 575 019	-1 664 121

SUMMA EGET KAPITAL**17 094 246****17 004 744****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Checkräkningskredit	Not 7 826 574	339 421
	826 574	339 421

KORTFRISTIGA skulder

Leverantörsskulder	47 867	8 827
Skatteskulder	92	1 053
Upplupna kostnader	Not 8 6 000	47 733
Förutbetalda avgifter och hyror	60 974	52 100
	114 933	109 713

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**18 035 753****17 453 878****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 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som 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.

AVSKRIVNINGAR	2011	2010
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 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.

Not 1	2011	2010
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	804 238	732 585
Hysesintäkter	26 966	55 508
	831 204	788 093

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	105 810	101 471
Reparationer	52 167	72 184
Taxebundna kostnader	240 532	262 761
	<i>El</i>	23 542
	<i>Värme</i>	175 325
	<i>Vatten</i>	20 529
	<i>Sophämtning</i>	21 136
Övriga driftskostnader	86 705	87 166
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 415	19 624
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	24 174	113 461
	<i>Revisionsarvode</i>	6 250
	<i>Representation</i>	12 809
	<i>Bankavgift</i>	1 000
	<i>Medlemsavgifter till SBC</i>	0
	<i>Mäklararvode</i>	0
	<i>Övrig administration</i>	4 115
Avskrivningar	184 981	165 744
	<i>Byggnad</i>	51 290
	<i>Förbättringar</i>	133 691

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	715 784	822 411
-----------------------------------	----------------	----------------

Not 3

BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	18 940 601	18 682 083
Nyanskaffningar	<u>769 475</u>	<u>258 518</u>
Utgående anskaffningsvärde	19 710 076	18 940 601

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 532 695	-1 366 951
Årets avskrivning enligt plan	<u>-184 981</u>	<u>-165 744</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-1 717 676	-1 532 695

Planenligt restvärde vid årets slut

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	<u>6 600 000</u>	<u>6 600 000</u>
	16 800 000	16 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	16 800 000	16 800 000
	16 800 000	16 800 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	29 643	28 532
Övriga	<u>10 218</u>	<u>22 043</u>
	39 861	50 575

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	<u>127 267</u>	<u>400</u>	<u>126 867</u>
Summa bundet eget kapital	18 669 265	400	18 668 865

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-1 664 521	-100 449	-1 564 072
Årets resultat	<u>89 502</u>	<u>189 551</u>	<u>-100 049</u>
Summa fritt eget kapital	-1 575 019	89 102	-1 664 121

Summa ansamlad förlust

	17 094 246	89 502	17 004 744
--	-------------------	---------------	-------------------

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	126 867	180 067
Reservering enl stadgar	50 400	46 800
Återföring enl föreningsstämma	<u>-50 000</u>	<u>-100 000</u>
Vid årets slut	127 267	126 867

Not 7

CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljad kredit	900 000	900 000
Utnyttjat kreditbelopp	<u>-826 574</u>	<u>-339 421</u>
Outnyttjat kreditbelopp	73 426	560 579

5

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

EI	0	2 403
Extern revisor	6 000	6 000
Värme	0	28 362
Vatten	0	10 968
	<u>6 000</u>	<u>47 733</u>

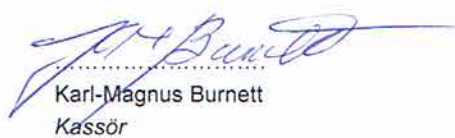
Malmö den 12.04.02



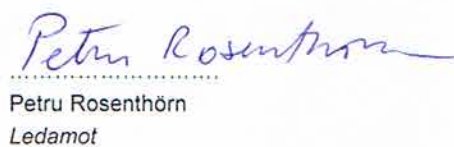
Peter Veraeus
Ordförande



Ulrika Nilsson
Sekreterare



Karl-Magnus Burnett
Kassör



Petru Rosenthörn
Ledamot



Sören Brekell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2012



Oskar Kantoft
Revisor, Dillon AB



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Josefina Park för räkenskapsåret 2011.

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 2011 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 2011.

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 den 4 april 2012

Oskar Kantoft
Godkänd revisor