



BRF JOSEFINA PARK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

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:

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras varje år. Nuvarande omfattar perioden 2012-2022.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras genomföras:

Åtgärdat	År	Kommentar
Renovering av hiss	2012	Byte av hissmaskineri, nya ytskikt invändigt, ny manöverpanel med röstmeddelanden, innerdörrar.
Renovering av trappuppgångar utom vindskorridor Slottsgatan.	2011	Nya ytskikt, renovering av dörrar, fönsterpartier, intäckning hiss samt golvlister
Byte av yter- och mellandörr mot Slottsgatan	2011	
Ny gårdspart 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
Renovering fönster	2005	Byte av skadade trädelar, omkittring, målning
Omputsning av fasad	2005	
Omläggning av tak	2005	
Elstambyte	2003-2004	

Planerat

Enligt fastställt underhållsplan	2013	
----------------------------------	------	--

Förvaltning/Avtal**Leverantör**

TV-leverantör	Com Hem
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Esident AB
Städning trapphus och korridorer	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 3 överlåtit 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
Lars Johansson ¹⁾	sekreterare	Närvarande 7 ggr
Petru Rosenthörn	ledamot	Närvarande 6 ggr
Sören Brekell	ledamot	Närvarande 5 ggr
Johan Sundblad ²⁾	suppleant	Närvarande 5 ggr
Johan Andreasson ²⁾	suppleant	Närvarande 5 ggr
Avgick vid årsmötet		
Ulrika Nilsson	ledamot	Närvarande 1 ggr
Kristina Hemström	suppleant	Närvarande 2 ggr

¹⁾ Valdes vid föreningsstämman in som ordinarie ledamot från att tidigare varit suppleant.

²⁾ Valdes vid föreningsstämman in som suppleanter (nyval).

Revisor

Oskar Kantoft, extern revisor, Dillon AB

Valberedning

Patricia Tofft, sammankallande

Anna Gustafsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har tagit ett lån på 1 200 000 sek och under året har 125 000 sek amorterats.

Hissmaskineriet har bytts ut. I samband med det erfordrades ytterligare åtgärder enligt gällande lagkrav, bl a ny manöverpanel med röstmeddelanden och innerdörrar. Invändiga ytskikt renoverades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Enligt fastställd underhållsplan.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	518	516	512	532	510
Lån/kvm bostadsrättsyta	752	0	0	4665	6187
Elkostnad/kvm totalyta	14	16	15	14	16
Värmekostnad/kvm totalyta	123	119	134	119	115

Vattenkostnad/kvm totalyta	16	14	16	18	12
----------------------------	----	----	----	----	----

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 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	96 535
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 625 419
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 400
summa fritt eget kapital	-1 579 284

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
att i ny räkning överförs	-1 579 284

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

19

[Handwritten signature]

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1 808 224 804 238

Övriga rörelseintäkter

26 964 26 966**835 188** **831 204****RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-109 074 -105 810

Reparationer

-19 019 -52 167

Taxebundna kostnader

-246 445 -240 532

Övriga driftskostnader

-72 200 -96 830

Fastighetsskatt

-22 378 -21 415

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-21 669 -24 174

Avskrivningar

-215 351 -184 981**-706 136** **-725 909****RÖRELSERESULTAT****129 052** **105 295****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

1 312 980

Räntekostnader

-33 829 -16 773**-32 517** **-15 793****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****96 535** **89 502****SKATT**

Statlig inkomstskatt

0 0

ÅRETS RESULTAT**96 535** **89 502**

BALANSRÄKNING

2012

2011

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark

Not 3	<u>18 221 323</u>	<u>17 992 400</u>
	18 221 323	17 992 400

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

18 221 323	17 992 400
-------------------	-------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattefordringar

3 047	2 526
-------	-------

Kundfordringar

1 500	
-------	--

Förutbetalda kostnader

Not 4	<u>41 775</u>	<u>39 861</u>
	46 322	42 387

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

<u>118 363</u>	<u>966</u>
118 363	966

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

164 685	43 353
----------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

18 386 008	18 035 753 [↑]
-------------------	--------------------------------

BALANSRÄKNING

2012

2011

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 6 177 667	127 267
	18 719 665	18 669 265

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-1 625 419	-1 664 521
Årets resultat	96 535	89 502
	-1 528 884	-1 575 019

SUMMA EGET KAPITAL

17 190 781

17 094 246

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Checkräkningskredit	Not 7 0	826 574
Skulder kreditinstitut	1 075 000	0
	1 075 000	826 574

KORTFRISTIGA skulder

Leverantörsskulder	56 433	47 867
Skatteskulder	0	92
Upplupna kostnader	Not 8 12 069	6 000
Förutbetalda avgifter och hyror	51 725	60 974
	120 227	114 933

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

18 386 008

18 035 753

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 anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2012	2011
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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	763 170	760 174
Hysesintäkter	45 054	44 064
Övriga intäkter	26 964	26 966
	835 188	831 204

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	109 073	105 810
Reparationer	19 019	52 167
Taxebundna kostnader	246 445	240 532
	<i>El</i>	21 154
	<i>Värme</i>	181 267
	<i>Vatten</i>	23 690
	<i>Sophämtning</i>	20 334
Övriga driftskostnader	72 200	86 705
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 378	21 415
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	21 669	24 174
	<i>Revisionsarvode</i>	8 750
	<i>Representation</i>	5 540
	<i>Bankavgift</i>	1 007
	<i>Övrig administration</i>	6 372
Avskrivningar	215 351	184 981
	<i>Byggnad</i>	51 290
	<i>Förbättringar</i>	164 061

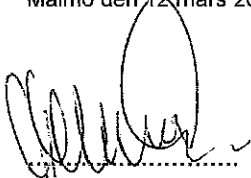
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER 2012 **706 138** 2011 **715 784** ¹⁵

Not 3**BYGGNADER OCH MARK**

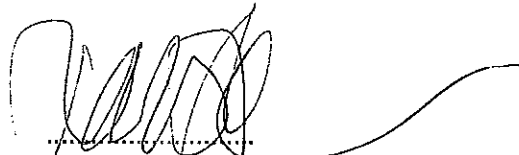
Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början		19 710 076	18 940 601
Nyanskaffningar		444 274	769 475
Utgående anskaffningsvärde		20 154 350	19 710 076
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader			
Vid årets början		-1 717 676	-1 532 695
Årets avskrivning enligt plan		-215 351	-184 981
Utgående avskrivning enligt plan		-1 933 027	-1 717 676
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		6 600 000	6 600 000
		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		31 557	29 643
Övriga		10 218	10 218
		41 775	39 861
Not 5			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	11 216 501	0	11 216 501
Upplåtelseavgifter	7 325 497	0	7 325 497
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	177 667	50 400	127 267
Summa bundet eget kapital	18 719 665	50 400	18 669 265
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-1 625 419	39 102	-1 664 521
Årets resultat	96 535	7 033	89 502
Summa fritt eget kapital	-1 528 884	46 135	-1 575 019
Summa ansamlad förlust	17 190 781	96 535	17 094 246
Not 6			
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		127 267	126 867
Reservering enl stadgar		50 400	50 400
Återföring enl föreningsstämma		0	-50 000
Vid årets slut		177 667	127 267
Not 7			
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit		100 000	900 000
Utnyttjat kreditbelopp		0	-826 574
Outnyttjat kreditbelopp		100 000	73 426
Not 8			
UPPLUPNA KOSTNADER			
Extern revisor		7 000	6 000
Ränta		5 069	0
		12 069	6 000

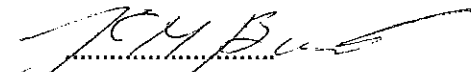
Malmö den 12 mars 2013



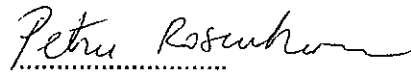
.....
Peter Veraeus
Ordförande




.....
Lars Johansson
Sekreterare



.....
Karl-Magnus Burnett
Kassör



.....
Petru Rosenthörn
Ledamot



.....
Sören Brekell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013-~~04~~-13



Oscar Kantoft
Revisor, Dillon AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Brf Josefina Park för räkenskapsåret 2012.

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 2012 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 Brf Josefina Park för år 2012.

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 ersättningsskyldig 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 13 april 2013



Oskar Kantoft
Godkänd revisor