

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Josefina Park

Org nr 769608-3026

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

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.

Ansvärsförsäkring 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:

Åtgärd	År	Kommentär
Renovering vindskorridor	2013	Målning väggar, tak, golvlister och dörrar, ny golvbeklägning.
Renovering och målning av fönster	2013	Underhålls- och förbättringsmålning, utbyte av skadade träpartier, omkittning av fönster, nya dammlister.
Underhållsåtgärder	2013	Fasadvätt, reparation stensockel fasad, blästring och målning av balkonger Slottsgatan, åtgärd mot algväxt balkonger, utbyte av fönsterbleck bottenvåning.
Renovering av hiss	2013	Byte av hydraulcylindrar.
Klötterskydd fasad 1:a våningen	2013	Åtgärd efter fasadvätt.
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 vindskorridören Slottsgatan	2011	Nya ytskikt, renovering av dörrar, fönsterpartier och golvlister
Byte av ytter- och mellandörr mot Slottsgatan	2011	
Ny gårdssport på gårdssidan mot Hospitalgatan	2011	
Filmning och spolning av samtliga avloppsrör	2010	Åtgärds 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 tråinredning samt renovering av väggar.
Dränering och ombyggnad av gård	2007	Nyanläggning
Renovering av balkonger	2006	Måning av balkonger
Renovering fönster	2005	Byte av skadade trädelar, omkiltning, måning
Omputsning av fasad	2005	
Omläggning av tak	2005	
Elstämbyte	2003-2004	

Planerat

Enligt underhållsplan	2014
-----------------------	------

Förvaltning/Åvtal

Leverantör:

TV-leverantör	Com Hem
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Esident AB (t o m november 2013)
Fastighetsskötsel	Hemfrid och Egen regi (f o m december 2013)
Städning trapphus och korridorer	Esident AB (t o m november 2013)
Städning trapphus och korridorer	Hemfrid (f o m december 2013)
Förvaltning	Egen regi
Klotterskydd fasad	Klotrets Fiende No 1
Revision	Dillon AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Veraeus	ordförande	Närvarande 9 ggr
Karl-Magnus Burnett	kassör	Närvarande 10 ggr
Lars Johansson	sekreterare	Närvarande 10 ggr
Petru Rosenthörn	ledamot	Närvarande 10 ggr
Sören Brékell	ledamot	Närvarande 9 ggr
Michaela Thulin ¹⁾	suppleant	Närvarande 4 ggr
Maria Persdötter ²⁾	suppleant	Närvarande 1 ggr
Johan Sundblad	suppleant	Närvarande 1 ggr
Johan Andreasson	suppleant	Närvarande 0 ggr

¹⁾ Valdes vid föreningsstämman 2013 in som suppleanter (nyval).

²⁾ Avgick vid föreningsstämman 2013.

³⁾ Avgick i september 2013

Revisor

Oskar Kantoft, extern revisor, Dillon AB

Valberedning

Johan Sundblad, sammankallande

Romeo Vidner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renovering/underhåll av fönster, fasad, stendetaljer på fasad och sockel samt vindskorridor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Enligt löpande underhållsplan.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Arsavgift/kvm bostadsrättsyta	532	533	531	532	532
Lån/kvm bostadsrättsyta	943	751	0	0	4665
Elkostnad/kvm totalyta	15	14	16	15	14
Värme kostnad/kvm totalyta	123	123	119	134	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	14	16	18

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 1210 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	37 249
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-1 579 284
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 600
summa fritt eget kapital	-1 599 635

Slyrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll anspråktagas	0
att i ny räkning överförs	-1 599 635

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande

Resultat- och balansräkning med noter: 

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Not 1

Årsavgifter och hyror

807 740

808 224

Övriga rörelseintäkter

26 964

26 964

834 704835 188**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-110 973

-109 074

Reparationer

-44 075

-19 019

Taxebundna kostnader

-248 898

-246 445

Övriga driftskostnader

-75 405

-72 200

Fastighetsskatt

-22 464

-22 378

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-32 376

-21 669

Avskrivningar

-237 269-215 351-771 461-706 136**RÖRELSERESULTAT**

63 243

129 052

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteutgifter

333

1 312

Räntekostnader

-26 328-33 829-25 995-32 517**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

37 249

96 535

SKATT

Ställig inkomstskatt

0

0

ÅRETS RESULTAT

37 249

96 535

BALANSRÄKNING**2013****2012****TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark	Not 3	18 637 993	18 221 323
Maskiner och inventarier		0	0
		<u>18 637 993</u>	<u>18 221 323</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**18 637 993****18 221 323****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattefordringar		0	3 047
Kundfordringar		0	1 500
Förutbetalda kostnader	Not 4	43 244	41 775
		<u>43 244</u>	<u>46 322</u>

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		72 849	118 363
		<u>72 849</u>	<u>118 363</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**116 093****164 685****SUMMA TILLGÅNGAR****18 754 086****18 386 008**

BALANSRÄKNING

2013

2012

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

228 067

177 667

18 770 065

18 719 665

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust

-1 579 284

-1 625 419

Årets resultat

37 249

96 535

-1 542 035

-1 528 884

SUMMA EGET KAPITAL

17 228 030

17 190 781

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Checkräkningskredit

Not 7

0

0

Skulder kreditinstitut

Not 8

1 350 000

1 075 000

1 350 000

1 075 000

KORTFRISTIGA skulder

Leverantörsskulder

105 658

56 433

Skatteskulder

0

0

Upplupna kostnader

Not 9

12 380

12 069

Förutbetalda avgifter och hyror

58 018

51 725

176 056

120 227

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

18 754 086

18 386 008

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

Arsredovisningen har upprättats enligt Arsredovisningslagen 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 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	2013	2012
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Elaanläggning	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

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

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

<u>Not 1</u>	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Arsavgifter	761 672	763 170
Hysesintäkter	46 068	45 054
Övriga intäkter	26 964	26 964
	834 704	835 188

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	110 973	109 073
	<i>Städning av lokaler</i>	64 789
	<i>Snöröjning</i>	5 975
	<i>Försäkringar</i>	40 209
Reparationer	44 075	19 019
Taxebundna kostnader	248 898	246 445
	<i>El</i>	21 797
	<i>Värme</i>	160 931
	<i>Vatten</i>	25 042
	<i>Sophämtning</i>	21 129
Övriga driftskostnader	75 405	72 200
	<i>Serviceavtal Hiss</i>	2 354
	<i>Entrémattor</i>	19 573
	<i>Klatterrengöring</i>	4 876
	<i>Kabel-TV</i>	18 902
	<i>Bredband</i>	29 700
Fastighetskatt/Kommunal avgift	22 464	22 378
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	32 376	21 670

	Revisionsarvode	8 500	8 750
	Representation	18 331	5 640
	Bankavgift	1 474	1 007
	Medlemsavgifter till SBC	0	0
	Mäklararvode	0	0
	Övrig administration	4 072	6 374
Avskrivningar		237 269	215 351
	Byggnad	51 290	51 290
	Förbättringar	185 979	164 061
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER		771 462	706 136

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

Vid årets början	20 154 350	19 710 076
Nyanskaffningar	653 939	444 274
Utgående anskaffningsvärde	20 808 289	20 154 350

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 933 027	-1 717 676
Årets avskrivning enligt plan	-237 269	-215 351
Utgående avskrivning enligt plan	-2 170 296	-1 933 027

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 637 993	18 221 323
	4 396 293	4 396 293

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	6 600 000
	19 200 000	16 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	19 200 000	16 800 000
	19 200 000	16 800 000

Not 4**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	34 367	31 557
Övriga	8 877	10 218
	43 244	41 775

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	228 067	50 400	177 667
Summa bundet eget kapital	18 770 065	50 400	18 719 665

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-1 579 284	46 135	-1 625 419
Årets resultat	37 249	-59 286	96 535
Summa fritt eget kapital	-1 542 035	-13 151	-1 528 884

Summa eget kapital

	17 228 030	37 249	17 190 781
--	------------	--------	------------

Not 6**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början

177 667

127 267

Reservering enl stadgar

50 400

50 400

Återföring enl föreningsstämma

0

0

Vid årets slut

228 067

177 667

Not 7**CHECKRÄKNINGSKREDIT**

Beviljad kredit

100 000

100 000

Utnyttjat kreditbelopp

0

0

Outnyttjat kreditbelopp

100 000

100 000

Not 8**LANGFRISTIGA SKULDER**

Förfaller inom 1-5 år

0

0

Förfaller senare än 5 år

1 350 000

1 075 000

Not 9**UPPLUPNA KOSTNADER**

EI

0

0

Extern revisor

7 000

7 000

Ränta

5 380

5 069

Vatten

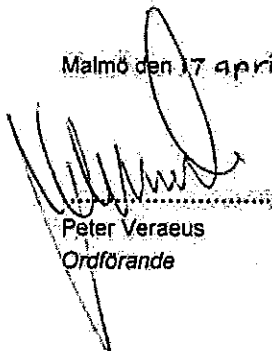
0

0

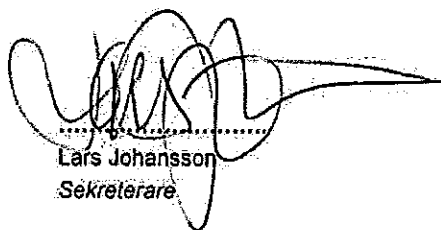
12 380

12 069

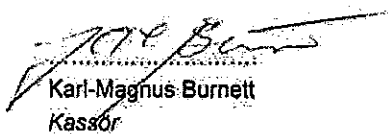
Malmö den 17 april 2014



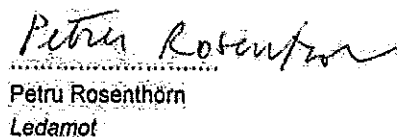
Peter Veræus
Ordförande



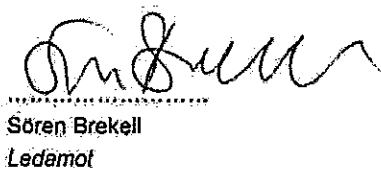
Lars Johansson
Sekreterare



Karl-Magnus Burnett
Kassör



Petru Rosenthörn
Ledamot



Sören Brekell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2014



Oscar Kantoft
Revisor, Dillon AB



DILLON
BOSTADSRRÄTSREVISION

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Josefina Park för räkenskapsåret 2013.

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 2013 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 2013.

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 17/4 2014.

Oskar Kärtoft
Auktoriserad revisor