

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Josefina Park

Org nr 769608-3026

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015

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

3

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
Underhållsspolning av avloppsrör	2015	Bör kompletteras vart 5:e år
Ny hemsida	2015	
Underhållsmålning av trappor	2015	Bör kompletteras vart 5:e år
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, blästring 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 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits 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 5 ggr
Johan Sundblad	sekreterare	Närvarande 4 ggr
Tom Huzell	ledamot	Närvarande 3 ggr
Sören Brekell	ledamot	Närvarande 6 ggr
Michaela Thulin	suppleant	Närvarande 1 ggr
Romeo Vidner	suppleant	Närvarande 6 ggr

1) Flyttade under året 2015.06.30

Revisor

Oskar Kantoft, extern revisor, Dillon Bostadsrättsrevision AB

Valberedning

Ann Christine Huzell Sammanställande

Felicia Billgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renovering/underhåll av trapphus samt underhållsspolning av avlopp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Enligt löpande underhållsplan.

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	532	533	531
Lån/kvm bostadsrättsyta	629	712	943	751	0
Elkostnad/kvm totalyta	15	16	15	14	16
Värmekostnad/kvm totalyta	119	114	123	123	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	24	17	16	14

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 1243 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	59 378
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 574 765
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 600
summa fritt eget kapital	-1 572 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
att i ny räkning överförs	-1 572 987

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande

Resultat- och balansräkning med noter. 

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2015**2014****RÖRELSENS INTÄKTER**Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

833 571

832 629

4 934

0

838 505832 629**RÖRELSENS KOSTNADER**Fastighetskostnader
Reparationer
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Avskrivningar

Not 2

-83 396

-84 515

-50 452

-20 241

-249 181

-249 087

-69 869

-76 905

-19 472

-19 155

-51 150

-32 450

-242 069-240 358-765 589-722 711**RÖRELSERESULTAT****72 916****109 918****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**Ränteintäkter
Räntekostnader

0

30

-13 538-27 478-13 538-27 448**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****59 378****82 470****SKATT**

Statlig inkomstskatt

0

0

ÅRETS RESULTAT**59 378****82 470**

5

BALANSRÄKNING		2015	2014
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	18 229 555	18 471 624
Maskiner och inventarier		<u>0</u>	<u>0</u>
		18 229 555	18 471 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 229 555	18 471 624
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		0	0
Kundfordringar		3 598	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>45 991</u>	<u>45 084</u>
		49 589	45 084
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		<u>147 774</u>	<u>104 273</u>
		147 774	104 273
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		197 363	149 357
SUMMA TILLGÅNGAR		18 426 918	18 620 981 ^A

BALANSRÄKNING**2015****2014****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 <u>343 267</u>	<u>285 667</u>
	18 885 265	18 827 665

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-1 574 765	-1 599 635
Årets resultat	<u>59 378</u>	<u>82 470</u>
	-1 515 387	-1 517 165

SUMMA EGET KAPITAL**17 369 878****17 310 500****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Checkräkningskredit	Not 7 0	0
Skulder kreditinsitut	Not 8 <u>900 000</u>	<u>1 150 000</u>
	900 000	1 150 000

KORTFRISTIGA skulder

Leverantörsskulder	83 192	83 317
Skatteskulder	0	0
Upplupna kostnader	Not 9 14 584	11 354
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>59 264</u>	<u>65 811</u>
	157 040	160 481

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**18 426 918****18 620 981****STÄLLDA SÄKERHETER**

Uttagna fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

5

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

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 avskrivningstider tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2015	2014
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

Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till belopp var med de beräknas inflyta.

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

<u>Not 1</u>	2015	2014
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	758 676	758 676
Hysesintäkter	47 931	46 989
TV och bredband	26964	26964
Övriga intäkter	4934	0
	838 505	832 629

Not 2
RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	83 396	84 515
	<i>Städning av lokaler</i>	37 720
	<i>Snöröjning</i>	0
	<i>Försäkringar</i>	45 676
Reparationer	50 452	20 240
Taxebundna kostnader	249 181	249 087
	<i>El</i>	22 328
	<i>Värme</i>	175 125
	<i>Vatten</i>	28 738
	<i>Sophämtning</i>	22 990
Övriga driftskostnader	69 869	76 905
	<i>Serviceavtal Hiss</i>	4 762
	<i>Entremattor</i>	14 774
	<i>Klotterrengöring</i>	4 925
	<i>Kabel-TV</i>	15 708
	<i>Bredband</i>	29 700
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 472	19 155

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		51 150	32 450
	<i>Revisionsarvode</i>	20 969	16 825
	<i>Representation</i>	12 949	12 490
	<i>Bankavgift</i>	1 503	1 503
	<i>Webbhotell</i>	10 388	0
	<i>Övrig administration</i>	5 341	1 632
Avskrivningar		242 069	240 358
	<i>Byggnad</i>	51 290	51 290
	<i>Förbättringar</i>	190 779	189 068
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER		765 589	722 710

Not 3**BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början		20 882 278	20 808 289
Nyanskaffningar		0	73 989
Utgående anskaffningsvärde		20 882 278	20 882 278

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början		-2 410 654	-2 170 296
Årets avskrivning enligt plan		-242 069	-240 358
Utgående avskrivning enligt plan		-2 652 723	-2 410 654

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
----------	--	------------	------------

Redovisat restvärde vid årets slut

0 0

Not 4**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring		37 112	36 207
Övriga		8 879	8 877
		45 991	45 084

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	343 267	57 600	285 667
Summa bundet eget kapital	18 885 265	57 600	18 827 665

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-1 574 765	24 870	-1 599 635
Årets resultat	59 378	-23 092	82 470
Summa fritt eget kapital	-1 515 387	1 778	-1 517 165

Summa eget kapital

17 369 878 59 378 17 310 500

Not 6**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	285 667	228 067
Reservering enl stadgar	57 600	57 600
Återföring enl föreningsstämma	0	0
Vid årets slut	343 267	285 667

Not 7**CHECKRÄKNINGSKREDIT**

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

Not 8**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

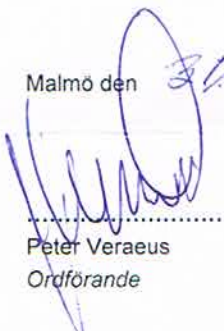
Förfaller inom 1-5 år	0	0
Förfaller senare än 5 år	900 000	1 150 000

Not 9**UPPLUPNA KOSTNADER**

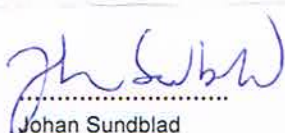
El	0	0
Extern revisor	13 000	8 000
Ränta	1 584	3 354
Vatten	0	0
	14 584	11 354

Malmö den


31/3 2016




 Peter Veraeus
 Ordförande




 Johan Sundblad
 Sekreterare



 Karl-Magnus Burnett
 Kassör



 Tom Huzell
 Ledamot



 Sören Brekell
 Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2016



 Oskar Kantoft
 Auktoriserad revisor, Dillon Bostadsrättsrevision AB



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Josefina Park för räkenskapsåret 2015.

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.

Revisorns 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 2015-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Josefina Park för räkenskapsåret 2015.

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.

Revisorns 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, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 1 / 4 2016

Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor