

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Josefina Park

Org nr 769608-3026

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
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 1 474 kvadratmeter, varav 1 474 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

1 431 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	Kommentar
Renovering av takkupor	2017	Angripna av fukt, kitt saknas
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, omkitning av fönster, nya dammlister.
Underhållsåtgärder	2013	Fasadivätt, reparation stensockel fasad, blåstring och målning av balkonger Slottsgatan, åtgärd mot algväxt balkonger, utbyte av fönsterbleck bottenvåning.
Renovering av hiss	2013	Byte av hydraulcylindrar.
Klotterskydd fasad 1:a våningen	2013	Åtgärd efter fasadivätt.
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 gårdsport 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	2018
Översyn av källarfönster	

Förvaltning/Avtal

Leverantör

TV-leverantör	Com Hem och Bredbandsbolaget
Internelleverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Hemfrid och egen regi
Städning trapphus och korridorer	Hemfrid
Förvaltning	Egen regi
Klotterskydd fasad	Klottréts Fiende No 1
Revision	Dillon AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 st överlåtit 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:

Johan Sundblad	ordförande	Närvarande 6 ggr
Louise Roth	ledamot	Närvarande 4 ggr
Tom Huzell	ledamot	Närvarande 2 ggr
Sören Brekell	ledamot	Närvarande 6 ggr
Carina Strömbeck	suppleant/kassör/sekreterare	Närvarande 6 ggr
Kristoffer Engdahl	suppleant	Närvarande 1 ggr

Revisor

Oskar Kantoft, extern revisor, Dillon AB

Valberedning

Ann Christine Huzell Sammanställande

Felicia Billgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 17-04-23

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renovering av takkupor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Enligt löpande underhållsplan.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	530	533
Lån/kvm bostadsrättsyta	419	419	629	712	943
Elkostnad/kvm totalyta	19	16	15	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	121	123	119	114	123
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	19	24	17

Ytuppgifter enligt taxeringsbeskedet, 1 474 kvm bostäder. 1 431 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 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark

Förändring eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
EGET KAPITAL			
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	400 867	57 600	458 467
Summa bundet eget kapital	18 942 865	57 600	19 000 465
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-1 572 987	20 837	-1 552 149
Årets resultat	78 437	-72 640	5 797
Summa fritt eget kapital	-1 494 550	-51 803	-1 546 352
Summa eget kapital	17 448 315	5 797	17 454 113

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 797
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 552 149
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 600
summa fritt eget kapital	-1 603 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
att i ny räkning överförs	-1 603 952

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

RESULTATRÄKNING

2017

2016

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Not 1

Årsavgifter och hyror

834 969

834 402

Övriga rörelseintäkter

5 754

1 498

840 723835 900**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-89 486

-86 594

Reparationer

-55 731

-24 260

Taxebundna kostnader

-257 219

-259 779

Övriga driftskostnader

-97 532

-79 754

Fastighetsskatt

-20 307

-19 888

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-66 280

-41 327

Avskrivningar

-243 306-238 576-829 861-750 178**RÖRELSERESULTAT**

10 862

85 722

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

51

0

Räntekostnader

-5 116-7 285-5 065-7 285**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

5 797

78 437

ÅRETS RESULTAT

5 797

78 437

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	17 941 243 <u>17 941 243</u>	17 990 979 <u>17 990 979</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 941 243	17 990 979
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		51	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>69 330</u>	<u>57 511</u>
		69 381	57 511
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		<u>304 339</u>	<u>135 506</u>
		304 339	135 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		373 720	193 017
SUMMA TILLGÅNGAR		18 314 963	18 183 996

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		11 216 501	11 216 501
Upplåtelseavgifter		7 325 497	7 325 497
Fond för yttre underhåll	Not 5	<u>458 467</u>	<u>400 867</u>
		19 000 465	18 942 865
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 552 149	-1 572 987
Årets resultat		<u>5 797</u>	<u>78 437</u>
		-1 546 352	-1 494 550
SUMMA EGET KAPITAL		17 454 113	17 448 315
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 6	0	0
Skulder kreditinstitut	Not 7	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
		600 000	600 000
KORTFRISTIGA skulder			
Leverantörsskulder		110 789	46 287
Skatteskulder		19	0
Upplupna kostnader	Not 8	93 740	19 844
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>56 302</u>	<u>69 550</u>
		260 850	135 681
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		18 314 963	18 183 996

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	25-50 år	25-50 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

Bredband är nu till fullo avskriven.

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>	2017	2016
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	758 676	758 676
Hysesintäkter	49 329	48 762
TV och bredband	26 964	26 964
Övriga intäkter	5 754	1 498
	<u>840 723</u>	<u>835 900</u>

Not 2**RÖRELSSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	89 486	86 594
	<i>Städning av lokaler</i>	43 200
	<i>Snöröjning</i>	0
	<i>Försäkringar</i>	46 286
Reparationer	55 731	24 260
Taxebundna kostnader	257 219	259 779
	<i>El</i>	28 511
	<i>Värme</i>	178 771
	<i>Vatten</i>	26 334
	<i>Sophämtning</i>	23 603
Övriga driftskostnader	97 532	79 754
	<i>Serviceavtal Hiss</i>	4 779
	<i>Entremallor</i>	15 498
	<i>Klotterrengöring</i>	5 072
	<i>Kabel-TV</i>	16 083
	<i>Bredband</i>	56 100
Fastighetsskat/Kommunal avgift	20 307	19 888

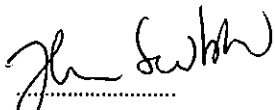
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		66 280	41 327
	<i>Revisionsarvode</i>	19 688	25 688
	<i>Redovisning</i>	25 000	0
	<i>Representation</i>	16 832	11 702
	<i>Bankavgift</i>	1 503	1 503
	<i>Webbhotell</i>	388	388
	<i>Övrig administration</i>	2 869	2 046
Avskrivningar		243 306	238 576
	<i>Byggnad</i>	51 290	51 290
	<i>Förbättringar</i>	192 016	187 286
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER		829 861	750 178

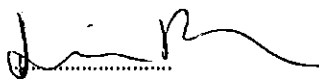
<u>Not 3</u>	2017-12-31	2016-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 882 278	20 882 278
Nyanskaffningar	193 570	0
Utgående anskaffningsvärde	21 075 848	20 882 278
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 891 299	-2 652 723
Årets avskrivning enligt plan	-243 306	-238 576
Utgående avskrivning enligt plan	-3 134 605	-2 891 299
Planenligt restvärde vid årets slut	17 941 243	17 990 979
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 396 293	4 396 293
Taxeringsvärde		
Bostäder	24 800 000	24 800 000
	24 800 000	24 800 000
STÄLLDA SÄKERHETER		
Uttagna fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000


<u>Not 4</u>	2017-12-31	2016-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	44 000	38 934
Övriga	25 330	18 577
	69 330	57 511

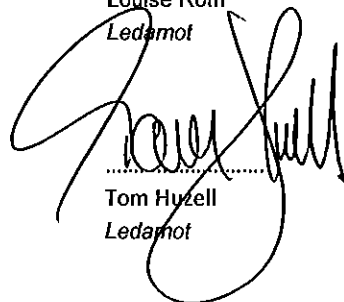
	2017-12-31	2016-12-31
Not 5		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	400 867	343 267
Reservering enl stadgar	57 600	57 600
Återföring enl föreningsstämma	0	0
Vid årets slut	<u>458 467</u>	<u>400 867</u>
Not 6		
CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljad kredit	100 000	100 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
Outnyttjat kreditbelopp	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Not 7		
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Förfaller inom 1-5 år	0	0
Förfaller senare än 5 år	600 000	600 000
Not 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Extern revisor	19 000	19 000
Redovisning	25 000	0
Ränta	800	844
Städ	3 375	0
Styrelsekostnader	7 920	0
Fjärrvärme	26 456	0
El	2 189	0
Vatten och avlopp	9 000	0
	<u>93 740</u>	<u>19 844</u>

Malmö den 2018.03.22

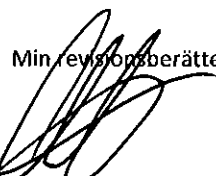

 Johan Sundblad
 Ordförande


 Louise Roth
 Ledamot


 Sören Brekell
 Ledamot


 Tom Huzell
 Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2018


 Oskar Kantoft
 Auktoriserad revisor, Dillon AB