

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Josefina Park

Org nr 769608-3026

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

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

Bostadsrällsföreningen registrerades 2002-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 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:

Åtgärdat	År	Kommentar
Säkerhetskupor	2018	
Renovering av takkupor	2017	Angripna av fukt, kitt saknas
Underhållspolning av avloppsrör	2015	Bör kompletteras vart 5:e år
Ny hemsida	2015	
Underhållsmålning av trappor	2015	Bör kompletteras vart 5:e år
Klatterskydd 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, omkillning av fönster, nya dammlister.
Underhållsåtgärder	2013	Fasadtvätt, reparation stensockel fasad, blästring och målning av balkonger Slottsgatan, åtgärd mot algväxt balkonger, utbyte av fönsterbleck bottenvåning.
Renovering av hiss	2013	Byte av hydraulcylindrar.
Klatterskydd 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 Irappuppgångar 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
Standardförbällringar i hyresrätter	2007	Renovering av badrum i två hyresrätter
Renovering av källare	2007	Ventilationsförbällringar, 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, omkiltning, målning
Omputsning av fasad	2005	
Omläggning av lak	2005	
Elstambyte	2003-2004	

Planerat

Enligt underhållsplan	2019
Översyn av ytterdörrar	

Förvaltning/Avtal

Leverantör

TV-leverantör	Com Hem och Bredbandsbolaget
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 1 st överlåtit under året.

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

Föreningen hade vid årets början 20 medlemmar, under året har 1 avgått och 3 tillkommit. Vid årets utgång har föreningen 22 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sören Brekell	ordförande	Närvarande 7 ggr
Carina Strömbeck	ledamot/kassör	Närvarande 7 ggr
Tom Huzell	ledamot/sekreterare	Närvarande 5 ggr
Johan Sundblad	ledamot	Närvarande 7 ggr
Louise Roth	ledamot	Närvarande 5 ggr
Maja Bernhardsson	suppleant	Närvarande 3 ggr
Erik Hallengren	suppleant	Närvarande 2 ggr

Revisor

Oskar Kantoft, extern revisor, Dillon AB

Valberedning

Ann Christline Huzell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 18-05-06

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Installation av larm och kameraövervakning. Ändring av stadgar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Enligt löpande underhållsplan.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	530	530
Lån/kvm bostadsrättsyta	419	419	419	629	712
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	16	15	16
Värmekostnad/kvm totalyta	120	121	123	119	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	18	19	24

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 1 337 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	458 467	57 600	516 067
Summa bundet eget kapital	19 000 465	57 600	19 058 065
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-1 552 149	-51 803	-1 603 952
Årets resultat	5 797	-58 086	-52 289
Summa fritt eget kapital	-1 546 352	-109 889	-1 656 241
Summa eget kapital	17 454 113	-52 289	17 401 824

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-52 289
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 603 952
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 600
summa fritt eget kapital	-1 713 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
att i ny räkning överförs	-1 713 841

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

RESULTATRÄKNING

2018

2017

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Not 1

Årsavgifter och hyror

835 092

834 969

Övriga rörelseintäkter

5 067

5 754

840 159840 723**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-85 266

-89 486

Reparationer

-115 566

-55 731

Taxebundna kostnader

-260 771

-257 219

Övriga driftskostnader

-98 255

-97 532

Fastighetsskatt

-21 392

-20 307

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-61 326

-66 280

Avskrivningar

-243 305-243 306-885 881-829 861**RÖRELSERESULTAT****-45 722****10 862****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

0

51

Räntekostnader

-6 567-5 116-6 567-5 065**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-52 289****5 797****ÅRETS RESULTAT****-52 289****5 797** ↴

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	17 697 938 17 697 938	17 941 243 17 941 243
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 697 938	17 941 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		2 478	51
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>62 780</u>	<u>69 330</u>
		65 258	69 381
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	Not 6	<u>511 602</u>	<u>304 339</u>
		511 602	304 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		576 860	373 720
SUMMA TILLGÅNGAR		18 274 798	18 314 963

4

BALANSRÄKNING	2018-12-31	2017-12-31
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 5 516 067	458 467
	19 058 065	19 000 465
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-1 603 952	-1 552 149
Årets resultat	-52 289	5 797
	-1 656 241	-1 546 352
SUMMA EGET KAPITAL	17 401 824	17 454 113
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder kreditinstitut	Not 7 600 000	600 000
	600 000	600 000
KORTFRISTIGA skulder		
Leverantörsskulder	93 188	110 789
Skatteskulder	371	19
Upplupna kostnader	Not 8 99 850	93 740
Förutbetalda avgifter och hyror	79 565	56 302
	272 974	260 850
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	18 274 798	18 314 963

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

AVSKRIVNINGAR	2018	2017
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>	2018	2017
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	758 676	758 676
Hysesintäkter	49 452	49 329
TV och bredband	26 964	26 964
Övriga intäkter	5 067	5 754
	840 159	840 723

Not 2**RÖRELSSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	85 266	89 486
	<i>Städning av lokaler</i>	34 050
	<i>Snöröjning</i>	0
	<i>Försäkringar</i>	51 216
Reparationer	115 566	55 731
Taxebundna kostnader	260 771	257 219
	<i>El</i>	27 828
	<i>Värme</i>	178 547
	<i>Vatten</i>	31 757
	<i>Sophämtning</i>	24 641
Övriga driftskostnader	98 255	97 532
	<i>Serviceavtal Hiss</i>	5 008
	<i>Entremattor</i>	17 569
	<i>Klotterrengöring</i>	5 147
	<i>Kabel-TV</i>	12 211
	<i>Bredband</i>	58 320
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 392	20 307

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	61 326	66 280
<i>Revisionsarvode</i>	13 700	19 688
<i>Redovisning</i>	25 000	25 000
<i>Representation</i>	17 504	16 832
<i>Bankavgift</i>	1 009	1 503
<i>Webbhotell</i>	475	388
<i>Övrig administration</i>	3 638	2 869
Avskrivningar	243 305	243 306
<i>Byggnad</i>	51 290	51 290
<i>Förbättringar</i>	192 015	192 016
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	885 881	829 861

<u>Not 3</u>	2018-12-31	2017-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 075 848	20 882 278
Nyanskaffningar	0	193 570
Utgående anskaffningsvärde	21 075 848	21 075 848
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 134 605	-2 891 299
Årets avskrivning enligt plan	-243 305	-243 306
Utgående avskrivning enligt plan	-3 377 910	-3 134 605
Planenligt restvärde vid årets slut	17 697 938	17 941 243
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

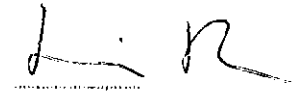
<u>Not 4</u>	2018-12-31	2017-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	44 000	44 000
Övriga	18 780	25 330
	62 780	69 330


	2018-12-31	2017-12-31
Nr 5		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	458 467	499 867
Reservering enligt stadgar	57 600	57 600
Återföring enligt föreningsstämma	0	0
Vid årets slut	516 067	468 467
Nr 6		
CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljad kredit	100 000	100 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
Öutnyttjat kreditbelopp	100 000	100 000
Nr 7		
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Förtäler inom 1-5 år	0	0
Förtäler senare än 5 år	600 000	600 000
Nr 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Extern revisor	16 000	19 000
Redovisning	25 000	25 000
Kanta	1 000	800
Stöd	3 000	3 375
Styrelsekostnader	8 850	7 920
Fjärrvärme	29 000	26 456
El	3 000	2 189
Vatten och avlopp	14 000	9 000
	99 850	93 740


Malmö den


Sören Brekell
Ordförande


Carina Strömbeck
Ledamot


Louise Rotn
Ledamot


Johan Sundblad
Ledamot


Tom Fuzell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Oskar Kuntolt
Auktoriserad revisor, Dittor AB