

Årsredovisning för
Brf Josefinas Hörna

769606-4158

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Josefinas Hörna, 769606-4158 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Malmö kommun, stadsdel Gamla Väster och har beteckningen Josefina 4. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 18 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 697 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4	2 rum och kök
5	3 rum och kök
8	4 rum och kök
1	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1897 (registrerad ombyggnad 1929).

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Totalrenovering (inkl stambyte?)	1987
Omfattande renovering tak och torn	2003
Fönster målats på översta våningarna, alla fönster byttes i lägenheterna 17 och 18	2003
Samliga fönster målades	2005
Balkonger Slottsgatan målades	2005
Trapphusen och portingångar renoverades samt ny armatur	2005
Hiss Hjortackegatan, ny motor	2005
Hiss Hjortackegatan, renovering automatik	2006
Hiss Slottsgatan, renovering automatik	2007
Ny inredning båda hissarna	2007-08
Målning upprustning tvättstuga	2013
Säkerhetsdörrar installeras till alla lägenheter	2013
Postboxar i porten installerades	2013
Tak, fasad och fönster renoverades och målades	2015

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har utförts av Severins Bygg & Fastighetsservice. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2002-03-25.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras, efter beslut av styrelsen, en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-11) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tove Bjellhagen	Ordförande
Martin Jensen	Ledamot
Erik Malmström	Ledamot
Marina Nilsson	Suppleant
Pernilla Månsson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av styrelsen
- Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden med den nuvarande styrelsen

Revisorer och revisorsuppleanter

Per-Olof Persson, Dialog
Johan Nilsson, intern revisor

Valberedning

Magnus Gerten
Mats Bengtsson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på 77 200 kronor innan avsättning till underhållsfonden. Minst 91 800 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amortering av lån - 300.000:-
- Anticimex Trygghetsavtal av alla lägenheter
- Ny torktumlare
- Trottoaren färdig
- Översyn av Elementen
- Nya parasoller och spaljé till innergården

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	30	27
Tillkommande medlemmar	1	6
Avgående medlemmar	-2	-3
Summa	29	30

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	895	895	895	895
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	-229	-1 439	95
Soliditet, %	95	94	90	99
Kassalikviditet, %	267	382	868	714
Underhållsfond, tkr	139	70	1	-158
Lån per kvm bostadsyta, kr	136	218	409	-
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	244	244	244	244
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	-	-	-
Taxeringsvärde, tkr	30 600	30 600	23 000	23 000

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	12 185 420	3 346 559	69 943	-1 242 599	-229 012	14 130 311
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			69 000			69 000
Balanseras i ny räkning				-298 012	229 012	-69 000
Årets resultat					40 288	40 287
Belopp vid årets utgång	12 185 420	3 346 559	138 943	-1 540 611	40 288	14 170 598

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 540 611
årets resultat	40 287
Totalt	-1 500 324
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	91 800
i ny räkning överförs	-1 592 124
Totalt	-1 500 324

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	895 068	895 248
Övriga rörelseintäkter		-	3 368
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		895 068	898 616
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-584 990	-860 453
Övriga externa kostnader		-62 826	-79 493
Personalkostnader	4	-38 557	-20 097
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-162 088	-156 917
Summa rörelsekostnad		-848 461	-1 116 960
Rörelseresultat		46 607	-218 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 319	-10 786
Summa finansiella poster		-6 319	-10 668
Resultat efter finansiella poster		40 288	-229 012
Resultat före skatt		40 288	-229 012
Årets resultat		40 288	-229 012

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 312 845	14 469 766
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 583	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 346 428	14 469 766
Summa anläggningstillgångar		14 346 428	14 469 766
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-6 592
Övriga fordringar		10 154	10 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 023	21 722
Summa kortfristiga fordringar		38 177	26 099
Kassa och bank			
Kassa och bank		480 209	597 887
Summa Kassa och bank		480 209	597 887
Summa omsättningstillgångar		518 386	623 986
SUMMA TILLGÅNGAR		14 864 814	15 093 752

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 185 420	12 185 420
Upplåtelseavgift		3 346 559	3 346 559
Fond för yttre underhåll		138 943	69 943
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 670 922</u>	<u>15 601 922</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 540 611	-1 242 599
Årets resultat		40 288	-229 012
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 500 323</u>	<u>-1 471 611</u>
Summa eget kapital		<u>14 170 599</u>	<u>14 130 311</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	500 000	800 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>500 000</u>	<u>800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		93 545	42 970
Skatteskulder		31	-
Övriga skulder		2 418	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 221	120 471
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>194 215</u>	<u>163 441</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 864 814</u>	<u>15 093 752</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	46 607	-218 345
Erhållna räntor	-	118
Erlagda räntor	-6 319	-10 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	162 087	156 917
	<u>202 375</u>	<u>-72 096</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 375	-72 096
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-12 077	6 593
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	30 775	2 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 073	-62 612
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 750	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 750	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-700 000
Årets kassaflöde	-117 677	-762 612
Likvida medel vid årets början	597 886	1 360 497
Likvida medel vid årets slut	480 209	597 885

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016.10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Renovering	15
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	894 888	894 888
Kravavgift	180	360
Summa	895 068	895 248

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	51 147	48 940
Sotning	-	10 571
Hissbesiktning	2 150	2 108
Övriga fastighetskostnader	10 384	6 970
Reparationer	36 619	72 292
Reparation hissar	35 531	12 062
Reparation byggnad	-	255 594
Serviceavtal	5 076	5 939
El	58 777	47 346
Fjärrvärme	224 494	223 826
Vatten	37 183	51 380
Sophämtning	22 688	27 725
Fastighetsförsäkring	30 102	25 845
Bredband	33 660	33 660
Kabel-Tv	13 508	13 372
Fastighetsskatt	23 671	22 823
Summa	584 990	860 453

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	30 000	15 682
Totala löner och ersättningar	30 000	15 682
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 557	4 415
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	38 557	20 097

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	16 856 207	16 888 582
	<u>16 856 207</u>	<u>16 888 582</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 386 441	-2 261 899
- Årets avskrivning enligt plan	-156 921	-156 917
	<u>-2 543 362</u>	<u>-2 418 816</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	14 312 845	14 469 766

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsbeteckningar		
Taxeringsvärde byggnad:	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark:	14 400 000	14 400 000
	<u>30 600 000</u>	<u>30 600 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	30 600 000	30 600 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	67 781	67 781
- Nyanskaffningar	38 750	
Utgående anskaffningsvärde	<u>106 531</u>	<u>67 781</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-67 781	-67 781
- Årets avskrivning enligt plan	-5 167	-
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-72 948</u>	<u>-67 781</u>
Utgående redovisat värde	33 583	-

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 144342	1,00	2018-04-30	-	500 000	800 000
			-	<u>500 000</u>	<u>800 000</u>

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

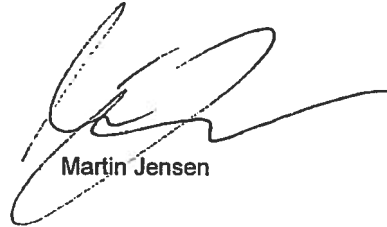
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	6 451 000	6 451 000
Summa ställda säkerheter	6 451 000	6 451 000

Underskrifter

Malmö 2018-05-07



Tove Bjellhagen
Ordförande

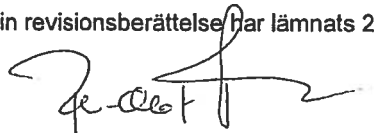


Martin Jensen



Erik Malmström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05-14



Per-Olof Persson

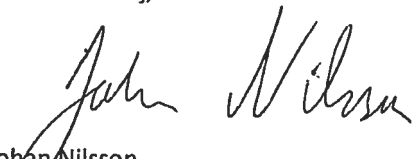
Johan Nilsson

Internrevisors utlåtande

Jag har bevakat protokoll och mail i enlighet med beslut om internrevisor på årsstämman 11 maj, 2017.

Jag har ej funnit något att anmärka på.

Malmö 24 maj, 2018



Johan Nilsson

Internrevisor, Josefinas Hörna

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Josefinas Hörna Org nr: 769606-4158

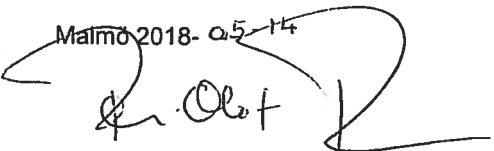
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Josefinas Hörna för räkenskapsåret 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2018-05-14



Per-Olof Persson

Dialog
Redovisning AB
Org.nr: 559051-8774
dialogredovisning.se