

# Årsredovisning 2014

för

Brf Josefinas Hörna



Årsredovisning för

# Brf Josefinas Hörna

769606-4158

Räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Josefinas Hörna, 769606-4158 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. 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 (2013) uppgår till 3 666 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 1929.

### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Totalrenoveringar av hissarna	2007
Totalrenovering av huset (ink. stammarna)	1986

### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Severins Bygg & Fastighetsservice.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services 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 bostadsrättshavaren 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 Visma Services 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 (2014-05-08) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stevan Ristic	Ordförande
Ingrid Rönnström	Ledamot
Martina Persson	Ledamot
Johannes Fritzin	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av styrelsen
- Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda sammanträden.

#### Revisorer och revisorsuppleanter

Fredrik Andersson  
Ajeku Revisionsbyrå

#### Valberedning

Johanna Blomberg  
Thomas Haraldsson

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

#### Fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015. Budgeten visar på ett resultat på 1 827 kronor varav minst 69 000 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

### **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Planerat underhåll av tak och fasad.  
Stamspolning har utförts.

#### **Medlemsinformation**

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	25	23
Tillkommande medlemmar	1	-2
Avgående medlemmar	-2	-
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>21</b>

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

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	895	895	904	948
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	93	52	29
Soliditet %	99	99	91	90
Underhållsfond, tkr	-158	478	443	408
Taxeringsvärde, tkr	23 000	23 000	20 400	20 400

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	329 941
årets resultat	94 131
Totalt	424 072
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	159 000
Totalt	265 072
	424 072

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

*Korrigeringar som avser 2013 har gjorts under 2014, därav en differens mellan årets resultat i resultaträkningen och i resultatdispositionen.*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	894 676	894 888
Övriga rörelseintäkter		1 453	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>896 129</u>	<u>894 888</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-533 154	-567 814
Övriga externa kostnader		-79 036	-22 731
Personalkostnader	3	-26 284	-31 195
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-163 975	-163 975
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<u>-802 449</u>	<u>-785 715</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>93 680</u>	<u>109 173</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 008	8 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95	-23 858
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>913</u>	<u>-15 708</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>94 593</u>	<u>93 465</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>94 593</u>	<u>93 465</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>94 593</u>	<u>93 465</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	14 783 574	14 940 468
Inventarier, verktyg och installationer	5	6 491	13 573
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 790 065</u>	<u>14 954 041</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>14 790 065</u>	<u>14 954 041</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		992	1 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 998	16 601
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>21 990</u>	<u>17 919</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 150 226	854 492
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>1 150 226</u>	<u>854 492</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 172 216</u>	<u>872 411</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 962 281</u>	<u>15 826 452</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>6</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 185 420	12 185 420
Upplåtelseavgift		3 346 559	2 675 158
Fond för yttre underhåll		-158 057	478 344
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 373 922</u>	<u>15 338 922</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		329 941	271 478
Årets resultat		94 131	93 464
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>424 072</u>	<u>364 942</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>15 797 994</u>	<u>15 703 864</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		36 672	4 886
Skatteskulder		-	1 715
Övriga skulder		-	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 615	97 561
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>164 287</u>	<u>122 588</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>15 962 281</u>	<u>15 826 452</u>

## Ställda panter och säkerheter

### ***Ställda säkerheter***

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	-	-

### **Ansvarsförbindelser**

*Inga*                      *Inga*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	93 680	109 172
Erhållna räntor	1 008	8 150
Erlagda räntor	-95	-23 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	163 513	-286 025
	<u>258 106</u>	<u>-192 561</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>258 106</b>	<b>-192 561</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-4 070	-17 918
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	41 697	-90 611
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>295 733</b>	<b>-301 090</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-1 383 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>-1 383 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>295 733</b>	<b>-1 684 790</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>854 493</b>	<b>2 539 283</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 150 226</b>	<b>854 493</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

### Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*  
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

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

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror lokal	1 680	-
Årsavgifter	892 876	894 888
Kravavgift	120	-
<b>Summa</b>	<b>894 676</b>	<b>894 888</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	48 457	64 788
Städ	3 125	-
Övriga fastighetskostnader	7 847	4 865
Reparationer	18 259	87 015
Reparation hissar	44 611	-
Serviceavtal	6 919	-
El	67 807	36 754
Fjärrvärme	189 637	220 166
Vatten	30 013	44 571
Sophämtning	24 041	18 891
Fastighetsförsäkring	23 549	22 611
Bredband	34 651	33 660
Kabel-Tv	12 334	12 713
Fastighetsskatt	21 904	21 780
<b>Summa</b>	<b>533 154</b>	<b>567 814</b>

### Not 3 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	20 000	24 000
Totala löner och ersättningar	20 000	24 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 284	7 195
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>26 284</b>	<b>31 195</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	16 888 582	16 888 582
	<u>16 888 582</u>	<u>16 888 582</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 948 114	-1 791 220
- Årets avskrivning enligt plan	-156 894	-156 894
	<u>-2 105 008</u>	<u>-1 948 114</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>14 783 574</b>	<b>14 940 468</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark:	9 800 000	9 800 000
	<u>23 000 000</u>	<u>23 000 000</u>

### Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	23 000 000	23 000 000
-----------	------------	------------

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	35 406	35 406
Utgående anskaffningsvärde	<u>35 406</u>	<u>35 406</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-21 833	-14 752
- Årets avskrivning enligt plan	-7 082	-7 081
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-28 915</u>	<u>-21 833</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 491</b>	<b>13 573</b>

**Not 6 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Övriga fonder	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital i tkr</i>							
Belopp vid årets ingång	12 185	0	2 675	478	271	93	15 704
<i>Korrigeringar av eget kapital</i>							
Upplåtelseavgift		3 347	-2 675	-671			
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll				35			35
Balanseras i ny räkning					59	-93	-35
Årets resultat						94	94
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 185</b>	<b>3 347</b>	<b>-</b>	<b>-158</b>	<b>330</b>	<b>94</b>	<b>15 798</b>

## Underskrifter

Malmö 2015- - 04-24



Stevan Ristic



Martina Persson



Ingrid Rönström

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04-30



Fredrik Andersson

# Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Josefinas Hörna, 769606-4158

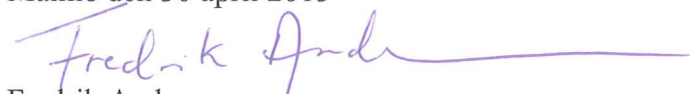
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelseförvaltning i Brf Josefinas Hörna för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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 försäkrat 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 styrelsetillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de 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 på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, 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 rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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

Malmö den 30 april 2015

  
Fredrik Andersson  
Revisor