

Bostadsrättsföreningen Jasminen
Org nr 769628-6082

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999.1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Johansson	Ordförande	2020
Krister Lund	Ledamot	2020
Linnéa Fahlqvist	Ledamot	2020
Annika Kensén	Ledamot	2020
Jan Wärn	Ledamot	2020
Annette Nordlander	Suppleant	2020
Mustafa Rebin	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 46 500 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2015-04-10 fastigheten Aklejan 1, Örebro Kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 8 plan. Fastigheten rymmer 32 st bostäder och är uppförd 2016.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar över 28 parkeringsplatser.

Total boyta 2 365 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen har ett avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Riksbyggen om teknisk förvaltning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med utemiljön pågår.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan.

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad inför 2020.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 855 327	1 886 938	1 892 509
Resultat efter finansiella poster	kr	467 333	451 059	520 662
Soliditet	%	69	68	67
Likviditet	%	16	34	37
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	683	683	683
Låneskuld per totala kvm	kr	9 968	10 349	10 729
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	43	50	39
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.				

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	31 299 000	21 001 000	130 075	740 245	451 059
Reservering till yttre fond			70 950	-70 950	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				451 059	-451 059
Årets resultat					<u>467 333</u>
Belopp vid årets utgång	31 299 000	21 001 000	201 025	1 120 354	467 333



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 120 354
Årets resultat	467 333
	<hr/>
	1 587 687

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	88 000
I ny räkning balanseras	1 499 687
	<hr/>
	1 587 687

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	467 333
Dispositioner	-88 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	379 333

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	289 025
---	---------



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 855 327	1 886 938
Summa rörelseintäkter		1 855 327	1 886 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-504 508	-608 134
Övriga externa kostnader	4	-128 281	-77 020
Arvoden och personalkostnader	5	-61 611	-60 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 964	-406 964
Summa rörelsekostnader		-1 101 364	-1 152 505
Rörelseresultat		753 963	734 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	542	586
Räntekostnader		-287 172	-283 960
Summa finansiella poster		-286 630	-283 374
Resultat efter finansiella poster		467 333	451 059
Årets resultat		467 333	451 059
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		467 333	451 059
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-88 000	-70 950
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		379 333	380 109

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 600 626	78 007 590
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	172 847	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>77 773 473</u>	<u>78 007 590</u>
Summa anläggningstillgångar		77 773 473	78 007 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	10 375	11 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 447	34 037
Klientmedel i SHB		152 401	366 600
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>197 223</u>	<u>412 212</u>
Summa omsättningstillgångar		197 223	412 212
Summa tillgångar		77 970 696	78 419 802



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		52 300 000	52 300 000
Fond för yttre underhåll		201 025	130 075
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>52 501 025</u>	<u>52 430 075</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 120 353	740 245
Årets resultat		467 333	451 059
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 587 686</u>	<u>1 191 304</u>
Summa eget kapital		54 088 711	53 621 379
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	22 675 000	23 575 000
Summa långfristiga skulder		<u>22 675 000</u>	<u>23 575 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		900 000	900 000
Leverantörsskulder		51 174	53 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 811	269 486
Summa kortfristiga skulder		<u>1 206 985</u>	<u>1 223 423</u>
Summa eget kapital och skulder		77 970 696	78 419 802



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2136)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 616 280	1 616 280
Hyror parkering	132 000	165 600
Vattenavgifter	25 666	28 178
Kabel-TV avgifter	84 480	84 480
Övriga intäkter	101	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 858 527	1 894 538
Övriga vakanser hyresförluster	-3 200	-7 600
Summa nettoomsättning	<u>1 855 327</u>	<u>1 886 938</u>



Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	109 349	93 681
Reparationer, löpande underhåll	18 493	78 690
Elavgifter	72 999	78 573
Uppvärmning	101 654	119 414
Vatten och avlopp	42 238	39 540
Renhållning	57 795	57 354
Försäkringar	13 553	13 221
Kabel-TV / Internet	83 368	83 364
Övriga fastighetskostnader	5 060	44 297
Summa driftskostnader	<u>504 509</u>	<u>608 134</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	996
Kommunikation	2 000	2 000
Porto	180	0
Revision	11 500	11 525
Föreningsmöten	7 801	9 120
Ekonomisk och administrativ förvaltning	44 475	43 750
Övriga förvaltningskostnader	751	5 502
Konsultarvoden	42 500	0
Övriga externa tjänster	19 074	4 127
Summa övriga externa kostnader	<u>128 281</u>	<u>77 020</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	46 600	45 950
Sociala kostnader	14 641	14 437
Kostnadsersättning	370	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>61 611</u>	<u>60 387</u>



Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	521	586
Övriga ränteintäkter	21	0
Summa finansiella intäkter	<u>542</u>	<u>586</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 835 674	48 835 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 835 674	48 835 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 017 410	-610 446
Årets avskrivningar	-406 964	-406 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 424 374	-1 017 410
Utgående planenligt värde	<u>47 411 300</u>	<u>47 818 264</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 189 326	30 189 326
Utgående planenligt värde	30 189 326	30 189 326
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>77 600 626</u>	<u>78 007 590</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	20 400 000
	<u>51 400 000</u>	<u>53 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 400 000	53 400 000
	<u>51 400 000</u>	<u>53 400 000</u>



Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp utemiljö	172 847	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	172 847	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	172 847	0

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga fordringar (Upplupna varmvattenintäkter)	10 375	11 575
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	10 375	11 575

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	0,77	3-mån ränta	6 800 000
SE-Banken Bolån	1,17	2024-03-28	8 400 000
SE-Banken Bolån	1,59	2021-03-28	8 375 000
Summa:			23 575 000
Avgår kortfristig del			-900 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 675 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			19 075 000



Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2019-12-31

2018-12-31

Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna
skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

26 725 000

26 725 000

Summa ställda säkerheter

26 725 000

26 725 000

Örebro 2020-04-16



Linnéa Fahlqvist



Maria Johansson
Ordförande



Annika Kensén



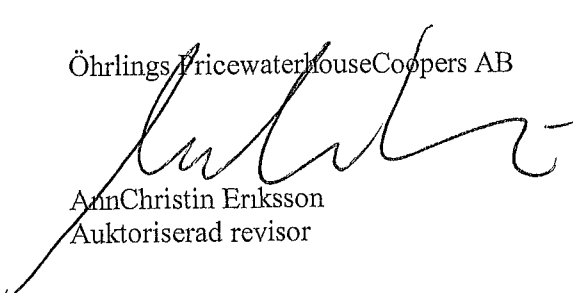
Krister Lund



Jan Wärn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jasminen, org.nr 769628-6082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jasminen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jasminen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

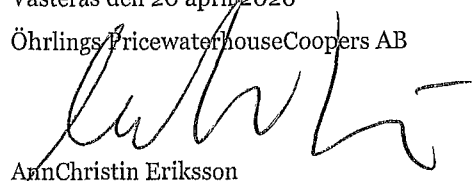
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst



eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 20 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor