

Bostadsrättsföreningen Jasminen
Org nr 769628-6082

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2022-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Charlotte Bergholm Fagrell	Ordförande	2023
Anneli Sjöstrand	Vice ordförande	2023/Avgått i samband med flytt
Lukas Wass	Ledamot	2023
Chi Su	Ledamot	2023
Irina Tahir	Ledamot	2023
Linnéa Fahlqvist	Suppleant	2023
Gabriella Altunkaynak	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit sju 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 48 300 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. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej.

Varje medlem försäkrar sin egen lägenhet.

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

Föreningen har ett avtal med Riksbyggen om teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % och hyran för p-platser och carport med 100 kr/månad fr.o.m. 1 januari 2023.

Med anledning situationen i omvärlden har föreningen under året påverkats av ökade kostnader, för bland annat el och räntor.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 856 444	1 861 323	1 853 117	1 855 327
Resultat efter finansiella poster	kr	204 598	284 819	431 748	467 333
Soliditet	%	71	71	70	69
Likviditet	%	96	67	39	16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	683	683	683	683
Skuldsättning per kvm	kr	9 260	9 461	9 672	9 968
Energikostnad per kvm	kr	136	114	73	92
Räntekänslighet	%	13,5	13,8	14,2	14,6
Sparande per kvm	kr	298	307	365	370

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	31 299 000	21 001 000	377 025	1 843 435	284 819
Reservering till yttre fond			189 200	-189 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-10 743	10 743	
Balansering av föregående års resultat				284 819	-284 819
Årets resultat					204 598
Belopp vid årets utgång	31 299 000	21 001 000	555 482	1 949 797	204 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 949 796
Årets resultat	204 598
	<hr/>
	2 154 394

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	189 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-70 650
I ny räkning balanseras	2 035 844
	<hr/>
	2 154 394

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	204 598
Dispositioner	-118 550
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	86 048
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	674 032
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 856 444	1 861 323
Övriga rörelseintäkter		10 227	0
Summa rörelseintäkter		1 866 671	1 861 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-722 549	-714 472
Periodiskt underhåll	5	-70 650	-10 743
Övriga externa kostnader	6	-97 037	-79 112
Arvoden och personalkostnader	7	-61 519	-61 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 447	-430 447
Summa rörelsekostnader		-1 382 202	-1 295 894
Rörelseresultat		484 469	565 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 079	852
Räntekostnader		-280 950	-281 462
Summa finansiella poster		-279 871	-280 610
Resultat efter finansiella poster		204 598	284 819
Årets resultat		204 598	284 819
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		204 598	284 819
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		70 650	10 743
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-189 200	-189 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		86 048	106 362

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	76 544 117	76 974 564
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		76 544 117	76 974 564
Summa anläggningstillgångar		76 544 117	76 974 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	8 183	8 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 665	48 658
Klientmedel i SHB		715 452	537 191
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		773 300	594 736
Summa omsättningstillgångar		773 300	594 736
Summa tillgångar		77 317 417	77 569 300

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		52 300 000	52 300 000
Fond för yttre underhåll		555 482	377 025
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>52 855 482</u>	<u>52 677 025</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 949 796	1 843 434
Årets resultat		204 598	284 819
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 154 394</u>	<u>2 128 253</u>
Summa eget kapital		55 009 876	54 805 278
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	21 500 000	15 875 000
Summa långfristiga skulder		<u>21 500 000</u>	<u>15 875 000</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	400 000	6 500 000
Leverantörsskulder		87 858	77 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		319 683	311 595
Summa kortfristiga skulder		<u>807 541</u>	<u>6 889 022</u>
Summa eget kapital och skulder		77 317 417	77 569 300

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 484 468 565 429

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 430 447 430 447

Erhållen ränta 1 079 852

Erlagd ränta -280 950 -281 463

635 044 715 265

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -304 369

Ökning/minskning leverantörsskulder 10 431 -4 982

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 8 088 54 659

Kassaflöde från den löpande verksamheten 653 259 765 311

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -475 000 -500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -475 000 -500 000

Årets kassaflöde 178 259 265 311

Likvida medel vid årets början 537 191 271 879

Likvida medel vid årets slut 715 450 537 190

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)
Utemiljö	10 år	(t.o.m. år 2029)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av situationen i omvärlden kommer föreningen sannolikt att påverkas av ökade kostnader, för bland annat el och räntor, när bindningstider löper ut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 616 280	1 616 280
Hyror parkering	133 200	133 500
Vattenavgifter	20 717	19 734
Elavgifter	4 752	5 168
Kabel-TV avgifter	84 480	84 480
Övriga intäkter	114	3 461
Brutto	1 859 543	1 862 623
Övriga vakanser hyresförluster	-3 100	-1 300
Summa nettoomsättning	1 856 443	1 861 323

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	173 613	160 992
Reparationer, löpande underhåll	59 683	120 248
Elavgifter	147 259	87 561
Uppvärmning	111 037	119 706
Vatten och avlopp	63 874	62 259
Renhållning	62 965	57 284
Försäkringar	16 274	17 826
Kabel-TV / Internet	83 183	82 230
Övriga fastighetskostnader	4 661	6 366
Summa driftskostnader	722 549	714 472

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
OVK besiktning och åtgärder	24 400	0
Anläggning rabatt	46 250	0
Nytt staket	0	10 743
Summa periodiskt underhåll	70 650	10 743

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kommunikation	1 000	2 000
Porto	260	0
Revision	16 000	14 800
Föreningsmöten	2 892	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 760	46 320
Övriga förvaltningskostnader	11 505	8 700
Övriga externa tjänster	16 620	7 292
Summa övriga externa kostnader	97 037	79 112

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	48 300	47 599
Sociala kostnader	13 219	13 521
Summa arvoden, personalkostnader	61 519	61 120

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 057	852
Övriga ränteintäkter	22	0
Summa finansiella intäkter	1 079	852

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 070 506	49 070 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 070 506	49 070 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 285 268	-1 854 821
Årets avskrivningar	-430 447	-430 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 715 715	-2 285 268
Utgående planenligt värde	<u>46 354 791</u>	<u>46 785 238</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>76 544 117</u>	<u>76 974 564</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	12 400 000
	<u>63 000 000</u>	<u>51 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>63 000 000</u>	<u>51 400 000</u>
	63 000 000	51 400 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga fordringar (Upplupna varmvattenintäkter)	8 183	8 887
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>8 183</u>	<u>8 887</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,83	2026-09-10	6 025 000
SE-Banken Bolån	1,17	2024-03-28	7 950 000
SE-Banken Bolån	0,73	2025-03-28	7 925 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 900 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-400 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			21 500 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			19 900 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	26 725 000	26 725 000
Summa ställda säkerheter	26 725 000	26 725 000

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Charlotte Bergholm Fagrell

Chi Su

Lukas Wass

Irina Tahir

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

CHI SU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHI SU

Chi Su

2023-03-29 09:38:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

IRINA TAHIR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Irina Tahir

Irina Tahir

2023-03-30 06:21:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LUKAS WASS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LUKAS WASS

Lukas Wass

2023-04-05 17:06:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

CHARLOTTE BERGHOLM FAGRELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHARLOTTE BERGHOLM
FAGRELL

Charlotte Bergholm Fagrell

2023-04-05 21:16:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

2023-04-11 09:25:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post