

Bostadsrättsföreningen Jasminen
Org nr 769628-6082

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Charlotte Bergholm Fagrell	Ordförande	2024
Annika Kensén	Vice ordförande	2024
Nathalie Hjulström	Ledamot	2024
Chi Su	Ledamot	2024/Avgått 231025
Krister Lund	Ledamot	2024
Linnéa Fahlqvist	Suppleant	2024
Hans-Erik Andersson	Suppleant	2024/Avgått 230906

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes LR Revision.

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

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

Föreningsstämman reserverade 52 500 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 hade 43 medlemmar per 2023-12-31.

Föreningen disponerar över 28 parkeringsplatser.

Total boyta 2 365 m².

Under räkenskapsåret har fyra 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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2028.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av klagomål med kalla lägenheter har åtgärder gjorts för att komma till rätta med problemet. Detta tillsammans med driftsstopp på värmepumpen under hösten har lett till högre värmekostnader än tidigare år. Dörrautomatiken till entrédörren har bytts ut eftersom den gamla var uttjänt och läckte olja.

Årsavgifterna 2022 höjdes med 3 % till 2023 för att täcka ökade underhålls- och räntekostnader. Även avgifter för bilplatser höjdes till 2023 med 100 kr/bilplats. Inför 2024 har styrelsen beslutat att årsavgifterna höjs med 7 % för att täcka ökade underhålls- och räntekostnader. Avgifterna för bilplatser förblir oförändrade 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 951 529	1 856 444	1 861 323	1 853 117
Resultat efter finansiella poster	kr	158 446	204 598	284 819	431 748
Soliditet	%	72	71	71	70
Likviditet	%	119	96	67	39
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	704	683	683	683
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	749			
Skuldsättning per kvm	kr	9 091	9 260	9 461	9 672
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 091	9 260	9 461	9 672
Energikostnad per kvm	kr	138	136	114	73
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,9	13,5	13,8	14,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,1			
Sparande per kvm	kr	238	298	307	365
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,54			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för Elstöd.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	31 299 000	21 001 000	555 482	1 949 797	204 598
Reservering till yttre fond			189 200	-189 200	
Anspråktagande av yttre fond			-70 650	70 650	
Balansering av föregående års resultat				204 598	-204 598
Årets resultat					<u>158 446</u>
Belopp vid årets utgång	31 299 000	21 001 000	674 032	2 035 845	158 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 035 843
Årets resultat	158 446
	<u>2 194 289</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	236 500
I ny räkning balanseras	1 957 789
	<u>2 194 289</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	158 446
Dispositioner	-236 500
	<u>-78 054</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	910 532
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 951 529	1 856 444
Övriga rörelseintäkter		25 933	10 227
Summa rörelseintäkter		1 977 462	1 866 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-844 373	-722 549
Periodiskt underhåll	5	0	-70 650
Övriga externa kostnader	6	-110 226	-97 037
Arvoden och personalkostnader	7	-63 081	-61 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 447	-430 447
Summa rörelsekostnader		-1 448 127	-1 382 202
Rörelseresultat		529 335	484 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 054	1 079
Räntekostnader		-380 943	-280 950
Summa finansiella poster		-370 889	-279 871
Resultat efter finansiella poster		158 446	204 598
Årets resultat		158 446	204 598
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		158 446	204 598
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	70 650
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-236 500	-189 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-78 054	86 048

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

76 113 670

76 544 117

Summa materiella anläggningstillgångar

76 113 670

76 544 117

Summa anläggningstillgångar

76 113 670

76 544 117

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

9 409

8 183

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 286

49 665

Klientmedel i SHB

924 972

715 452

Summa kortfristiga fordringar

986 667

773 300

Summa omsättningstillgångar

986 667

773 300

Summa tillgångar

77 100 337

77 317 417

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		52 300 000	52 300 000
Fond för yttre underhåll		674 032	555 482
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		52 974 032	52 855 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 035 843	1 949 796
Årets resultat		158 446	204 598
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 194 289	2 154 394
Summa eget kapital		55 168 321	55 009 876
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	13 450 000	21 500 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		13 450 000	21 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	8 050 000	400 000
Leverantörsskulder		95 422	87 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		336 594	319 683
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		8 482 016	807 541
 Summa eget kapital och skulder		 77 100 337	 77 317 417

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 529 335 484 468

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 430 447 430 447

Erhållen ränta 10 054 1 079

Erlagd ränta -380 943 -280 950

588 893 635 044

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -3 847 -304

Ökning/minskning leverantörsskulder 7 564 10 431

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 16 911 8 088

Kassaflöde från den löpande verksamheten 609 521 653 259

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -400 000 -475 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -400 000 -475 000

Årets kassaflöde 209 521 178 259

Likvida medel vid årets början 715 451 537 191

Likvida medel vid årets slut 924 972 715 450

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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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.

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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

Föreningens nya stadgar registrerades 2024-02-26 hos Bolagsverket.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 664 772	1 616 280
Hyror parkering	166 800	133 200
Vattenavgifter	22 624	20 717
Elavgifter	12 631	4 752
Kabel-TV avgifter	84 480	84 480
Övriga intäkter	5 789	114
Brutto	1 957 096	1 859 543
Övriga vakanser hyresförluster	-5 567	-3 100
Summa nettoomsättning	1 951 529	1 856 443

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	193 655	173 613
Reparationer, löpande underhåll	127 867	59 683
Elavgifter	89 684	147 259
Uppvärmning	174 806	111 037
Vatten och avlopp	61 329	63 874
Renhållning	68 623	62 965
Försäkringar	24 223	16 274
Kabel-TV / Internet	83 176	83 183
Övriga fastighetskostnader	21 010	4 661
Summa driftskostnader	844 373	722 549

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK besiktning och åtgärder	0	24 400
Anläggning rabatt	0	46 250
	—	—
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>70 650</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 429	0
Kommunikation	2 000	1 000
Porto	0	260
Revision	18 000	16 000
Föreningsmöten	2 095	2 892
Ekonomisk och administrativ förvaltning	49 420	48 760
Övriga förvaltningskostnader	17 555	11 505
Övriga externa tjänster	18 727	16 620
	—	—
Summa övriga externa kostnader	<u>110 226</u>	<u>97 037</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	48 000	48 300
Sociala kostnader	15 081	13 219
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>63 081</u>	<u>61 519</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 051	1 057
Övriga ränteintäkter	3	22
	—	—
Summa finansiella intäkter	<u>10 054</u>	<u>1 079</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 070 506	49 070 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 070 506	49 070 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 715 715	-2 285 268
Årets avskrivningar	-430 447	-430 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 146 162	-2 715 715
Utgående planenligt värde	<u>45 924 344</u>	<u>46 354 791</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>76 113 670</u>	<u>76 544 117</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
	<u>63 000 000</u>	<u>63 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	63 000 000	63 000 000
	<u>63 000 000</u>	<u>63 000 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	3	0
Övriga fordringar (Upplupna varmvattenintäkter)	9 406	8 183
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>9 409</u>	<u>8 183</u>

Not 11Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
SBAB	3,83	2026-09-10	5 925 000
SE-Banken Bolån	1,17	2024-03-28	7 800 000
SE-Banken Bolån	0,73	2025-03-28	7 775 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 500 000
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			-7 650 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			13 450 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			19 500 000

Not 12Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Charlotte Bergholm Fagrell
Ordförande

Nathalie Hjulström

Annika Kensén

Krister Lund

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

LR Revision och Redovising

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Deltagare

CHARLOTTE BERGHOLM FAGRELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHARLOTTE BERGHOLM FAGRELL

Charlotte Bergholm Fagrell

2024-04-03 10:09:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.94.171.55

KRISTER LUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTER LUND

Krister Lund

2024-04-03 16:08:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.6.72

NATHALIE HJULSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nathalie Isabell Hjulström

Nathalie Hjulström

2024-04-11 09:40:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.187.183.125

ANNIKA KENSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA KENSÉN

Annika Kensén

2024-04-03 08:24:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.73.147.247

ELIN VIITANEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elin Maria Yvonne Viitanen

Elin Viitanen

2024-04-11 10:43:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.94.171.29