

Bostadsrättsföreningen Jasminen
Org nr 769628-6082

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

JK

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 2018-05-03 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Johansson	Ordförande	2019
Gabriella Altunkaynak	Ledamot	2019
Linnéa Fahlqvist	Ledamot	2019
Annika Kensén	Ledamot	2019
Rosemarie Noumi	Ledamot	2019
Jan Wärn	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit nio 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 45 500 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

- Föreningen har i samband med budgetarbetet inför 2019 beslutat att marknadsanpassa och sänka avgiften för bilplatserna med 100 kr/plats. Beslutet gäller fr o m 2019-01-01.
- Arbetet med att ta fram förslag för utemiljön pågår. Föreningen har avsatt pengar för åtgärder i budget 2019.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	1 886 938	1 892 509	1 510 293
Resultat efter finansiella poster	kr	451 059	520 662	349 658
Soliditet	%	68	67	67
Likviditet	%	34	37	32
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	683	683	570
Låneskuld per totala kvm	kr	10 349	10 729	11 110
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	50	39	26

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	59 125	290 533	520 662
Reservering till yttre fond			70 950	-70 950	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				520 662	-520 662
Årets resultat					451 059
Belopp vid årets utgång	31 299 000	21 001 000	130 075	740 245	451 059

de

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	740 245
Årets resultat	451 059
	<hr/>
	1 191 304

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	70 950
I ny räkning balanseras	1 120 354
	<hr/>
	1 191 304

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	451 059
Dispositioner	-70 950
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	380 109

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 201 025 *JK*

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 886 938	1 892 509
Summa rörelseintäkter		1 886 938	1 892 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-608 134	-513 179
Övriga externa kostnader	4	-77 020	-87 117
Arvoden och personalkostnader	5	-60 387	-58 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 964	-406 964
Summa rörelsekostnader		-1 152 505	-1 066 131
<i>Rörelseresultat</i>		734 433	826 378
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	586	601
Räntekostnader		-283 960	-306 317
Summa finansiella poster		-283 374	-305 716
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		451 059	520 662
<i>Årets resultat</i>		451 059	520 662
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		451 059	520 662
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-70 950	-70 950
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		380 109	449 712

JK

Bostadsrättsföreningen Jasminen
769628-6082

6(12)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

78 007 590

78 414 554

Summa materiella anläggningstillgångar

78 007 590

78 414 554

Summa anläggningstillgångar

78 007 590

78 414 554

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

12 430

12 430

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 182

11 627

Klientmedel i SHB

366 600

430 278

Summa kortfristiga fordringar

412 212

454 335

Summa omsättningstillgångar

412 212

454 335

Summa tillgångar

78 419 802

78 868 889

de

Bostadsrättsföreningen Jasminen
769628-6082

7(12)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

52 300 000

52 300 000

Fond för yttre underhåll

130 075

59 125

Summa bundet eget kapital

52 430 075

52 359 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

740 245

290 533

Årets resultat

451 059

520 662

Summa fritt eget kapital

1 191 304

811 195

Summa eget kapital

53 621 379

53 170 320

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

23 575 000

24 475 000

Summa långfristiga skulder

23 575 000

24 475 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

900 000

900 000

Leverantörsskulder

53 937

33 345

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

269 486

290 224

Summa kortfristiga skulder

1 223 423

1 223 569

Summa eget kapital och skulder

78 419 802

78 868 889

dh

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.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 616 280	1 616 280
Hyror parkering	165 600	165 600
Vattenavgifter	28 178	29 322
Kabel-TV avgifter	84 480	84 480
Övriga intäkter	0	27
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 894 538	1 895 709
Övriga vakanser hyresförluster	-7 600	-3 200
Summa nettoomsättning	<u>1 886 938</u>	<u>1 892 509</u>

JK

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	93 681	141 711
Reparationer, löpande underhåll	78 690	4 486
Elavgifter	78 573	62 853
Uppvärmning	119 414	93 310
Vatten och avlopp	39 540	43 362
Renhållning	57 354	57 036
Försäkringar	13 221	12 915
Kabel-TV / Internet	83 364	83 320
Övriga fastighetskostnader	44 297	14 186
Summa driftskostnader	<u>608 134</u>	<u>513 179</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	996	1 553
Kontorsmaterial	0	4 655
Kommunikation	2 000	0
Revision	11 525	20 875
Föreningsmöten	9 120	2 308
Ekonomisk och administrativ förvaltning	43 750	50 000
Övriga förvaltningskostnader	5 502	900
Övriga externa tjänster	4 127	6 826
Summa övriga externa kostnader	<u>77 020</u>	<u>87 117</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	45 950	44 796
Sociala kostnader	14 437	14 075
Summa arvoden, personalkostnader	<u>60 387</u>	<u>58 871</u>

de

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	586	588
Övriga ränteintäkter	0	13
Summa finansiella intäkter	<u>586</u>	<u>601</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 835 674	48 835 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 835 674	48 835 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-610 446	-203 482
Årets avskrivningar	-406 964	-406 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 017 410	-610 446
Utgående planenligt värde	<u>47 818 264</u>	<u>48 225 228</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>78 007 590</u>	<u>78 414 554</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
	<u>53 400 000</u>	<u>53 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>53 400 000</u>	<u>53 400 000</u>
	53 400 000	53 400 000

dk

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga fordringar	12 430	12 430
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>12 430</u>	<u>12 430</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

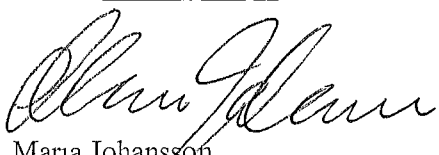
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	0,63	2019-03-28	7 400 000
SE-Banken Bolån	1,07	2019-03-28	8 550 000
SE-Banken Bolån	1,59	2021-03-28	8 525 000
Summa:			24 475 000
Avgår kortfristig del			-900 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 575 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			19 975 000

Hu

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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 2019 - 04 - 01


Maria Johansson
Ordförande


Gabriella Altunkaynak



Linnéa Fahlqvist


Annika Kensén


Rosemarie Noumi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 11.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
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 2018.

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 2018 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 andamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lamnat en revisionsberättelse daterad 10 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen

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 bedomer 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 bedomningen 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 lamna 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 bedomer 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 andamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 formåga 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 de 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 2018 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 bedomning 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 ersättningskyldighet 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

HL

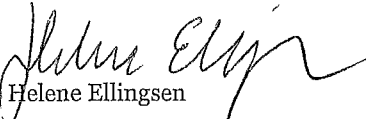


åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 prövar 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 11 april 2019

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor