

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Jasminen
Org nr: 746000-0859



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

BRF Jasminen

Tid: Söndagen den 8:e Maj klockan 11:00

Plats: Stämman kommer att hållas i vindslokalen i trappuppgång 1.

Välkomna! Styrelsen

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande och i förekommandefall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

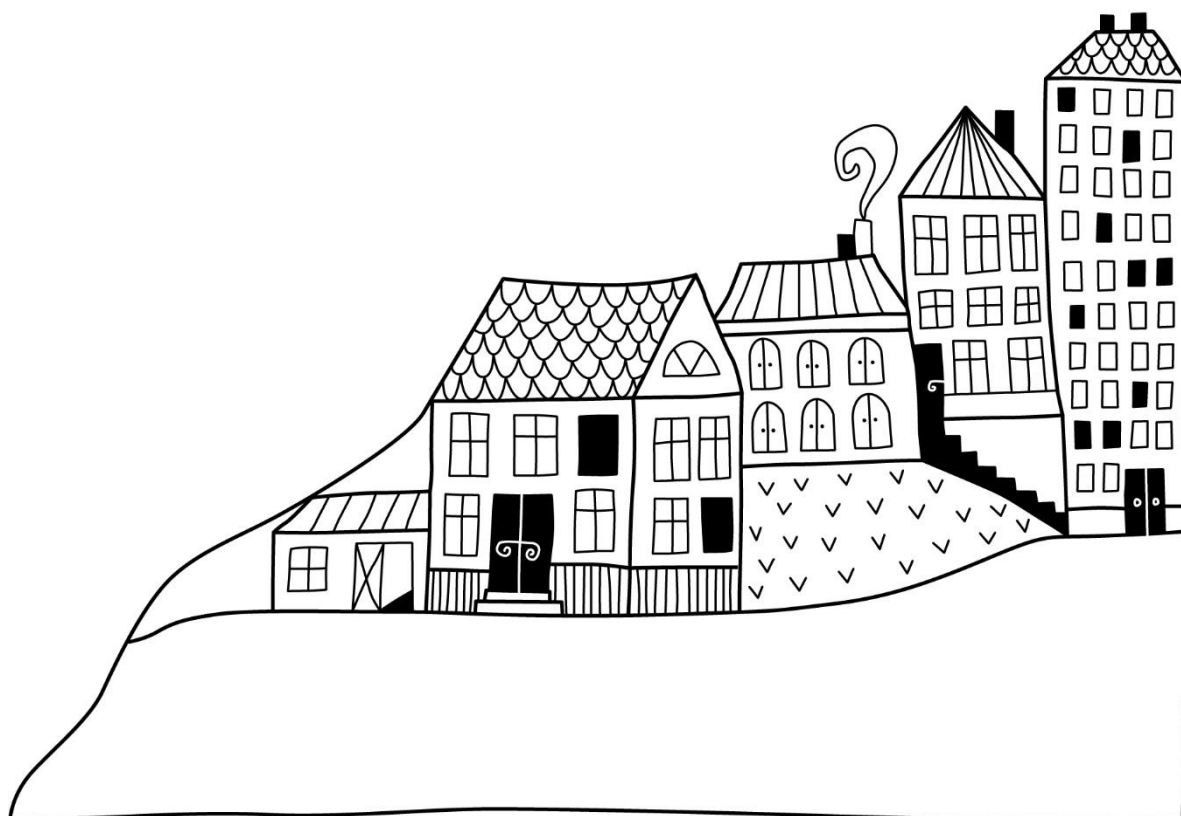
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Kallelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jasminen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 93%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 347% till 359%.

I resultatet ingår avskrivningar med 81 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 296 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkträdet 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Nobelvägen 70 B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	16
---------------	----

Total bostadsarea 879 m²

Årets taxeringsvärde 11 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Wasabi
Kabel-TV	Tele2
Serviceavtal tvättstugeutrustning	Electrolux
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende
Gaturenållning	Svedala Utemiljö
El & fjärrvärme	Eon
Sophantering	Sysav
Återvinning	Stena Recycling

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 225 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 309 kr/kvm.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Dörrbyte till säkerhetsdörrar	2003
Ny smidesgrind	2007
Nytt smidesräcke samt handledare	2009
Byte av värmväxlare	2009
Underhåll av fasader och fönster	2010
Avloppsspölning	2011
Cykelförråd	2012
Stödmur	2015
Stamrörsspölning	2016
Målning av cykelrum	2016
Renovering av pannrum	2016
Byte av fjärrvärmecentral	2016
Målning av grind	2016
Relining av avloppsstammar	2018
Fasad	2020
Dränering gavelsida	2020

Under året har föreningen haft 5 st protokollförda möten, däremellan har styrelsen haft kontinuerlig kontakt.

Efter senaste stämman 2021-05-09 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ulla Persson
Thea Henriksson
Fredrik Pekkarinen

Uppdrag

Ordförande
Sekreterare
Kassör

Styrelsesuppleanter

Tania Ezpeleta Dahlin
Ida Mortensen
Vijdan Nalbantova

Uppdrag

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB

Uppdrag

Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2022-01-01.

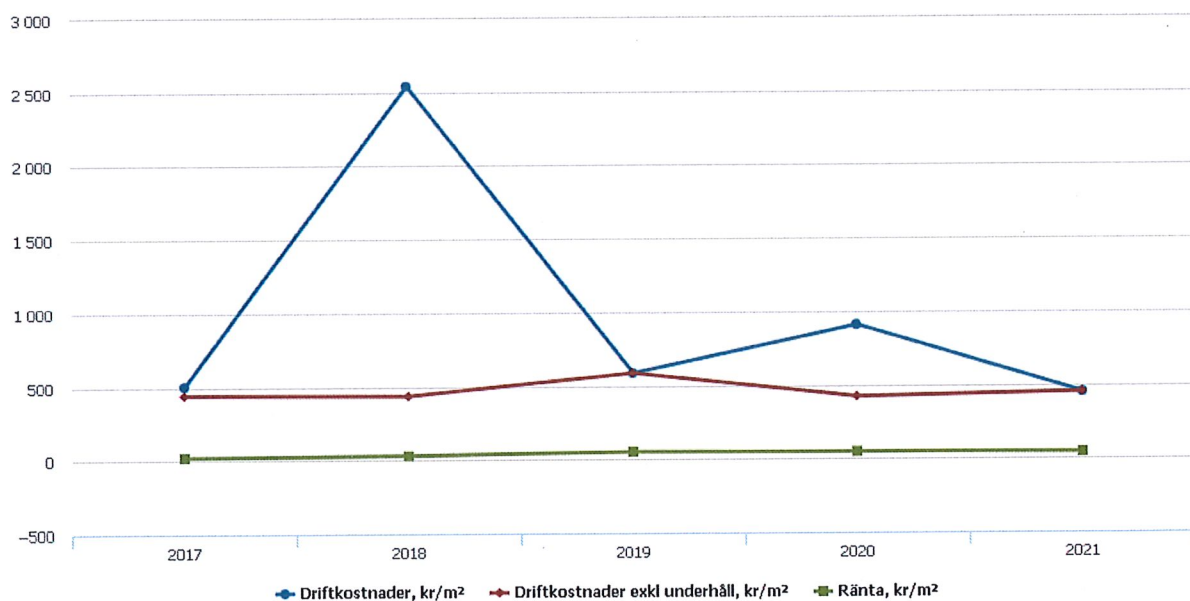
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	808	795	765	736	708
Resultat efter finansiella poster	215	-216	44	-1 703	62
Balansomslutning	1 952	1 847	2 118	2 329	2 253
Soliditet %	-69	-85	-64	-60	13
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	359	347	416	170	449
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	93	4	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	745	730	696	663	631
Bränsletillägg, kr/m ²	174	174	174	174	174
Driftkostnader, kr/m ²	453	912	587	2 542	503
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	453	424	587	436	441
Ränta, kr/m ²	44	49	52	30	19
Underhållsfond, kr/m ²	390	80	284	0	407
Lån, kr/m ²	3 621	3 733	3 844	3 722	2 090



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 000	70 436	-1 451 374	-215 524
Disposition enl. årsstämmobeslut			-215 524	215 524
Reservering underhållsfond		272 000	-272 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				214 827
Vid årets slut	26 000	342 436	-1 938 898	214 827

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 666 898
Årets resultat	214 827
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-272 000
Summa	-1 724 072

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 724 072

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	808 380	795 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 368	25 866
Summa rörelseintäkter		844 748	821 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-397 951	-801 822
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 643	-69 724
Personalkostnader	Not 6	-34 335	-38 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-81 027	-84 862
Summa rörelsekostnader		-591 956	-994 684
Rörelseresultat		252 792	-173 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	610	608
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-38 575	-42 756
Summa finansiella poster		-37 965	-42 148
Resultat efter finansiella poster		214 827	-215 524
Årets resultat		214 827	-215 524

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 153 517	1 234 544
Summa materiella anläggningstillgångar		1 153 517	1 234 544
Summa anläggningstillgångar		1 153 517	1 234 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	8 468	8 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	20 185	19 682
Summa kortfristiga fordringar		28 653	28 150
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	769 773	584 564
Summa kassa och bank		769 773	584 564
Summa omsättningstillgångar		798 426	612 714
Summa tillgångar		1 951 943	1 847 258

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 000	26 000	
Fond för yttre underhåll	342 436	70 436	
Summa bundet eget kapital	368 436	96 436	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 938 898	-1 451 374	
Årets resultat	214 827	-215 524	
Summa fritt eget kapital	-1 724 072	-1 666 898	
Summa eget kapital	-1 355 636	-1 570 462	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 445 000	2 052 500
Summa långfristiga skulder		2 445 000	2 052 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 14	738 000	1 228 500
Leverantörsskulder	Not 15	17 837	45 813
Skatteskulder	Not 16	1 322	842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	105 420	90 066
Summa kortfristiga skulder		862 579	1 365 221
Summa eget kapital och skulder		1 951 943	1 847 258

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tillkommande utgifter, fönster&stambyte (1992 resp. 1998)	Linjär	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter, el (2000)	Linjär	33
Tillkommande utgifter, entré (2001)	Linjär	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter, dörrbyte (2003)	Linjär	20
Tillkommande utgifter, smidesgrind (2007)	Linjär	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter, smidesräcke&värmesystem (2009)	Linjär	15
Tillkommande utgifter, fasad&fönster (2010)	Linjär	40
Tillkommande utgifter, cykelförråd (2012)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	655 044	642 106
Bränsleavgifter, bostäder	153 336	153 336
Summa nettoomsättning	808 380	795 442

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	23 040	23 040
Övriga ersättningar	8 568	2 586
Övriga rörelseintäkter	4 760	240
Summa övriga rörelseintäkter	36 368	25 866

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-429 564
Reparationer	-13 458	-13 996
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 344	-22 864
Försäkringspremier	-11 653	-10 188
Kabel- och digital-TV	-32 123	-32 060
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 605	-11 283
Serviceavtal	-6 636	-6 183
Obligatoriska besiktningar	0	-27 500
Snö- och halkbekämpning	-21 800	-6 313
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 564
Förbrukningsinventarier	-4 022	-5 097
Vatten	-50 440	-37 783
Fastighetsel	-24 488	-25 242
Uppvärmning	-107 661	-90 364
Sophantering och återvinning	-30 629	-34 038
Förvaltningsarvode drift	-60 092	-47 783
Summa driftskostnader	-397 951	-801 822

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 315	-43 441
Arvode, yrkesrevisorer	-15 450	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-6 484	-2 490
Kreditupplysningar	0	-540
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 044	-1 656
Kontorsmateriel	0	-828
Konsultarvoden	0	-3 169
Bankkostnader	-2 350	-2 350
Summa övriga externa kostnader	-78 643	-69 724

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-33 000
Sociala kostnader	-4 335	-5 277
Summa personalkostnader	-34 335	-38 277

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-81 027	-84 862
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-81 027	-84 862

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ränteintäkter	610	608
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	610	608

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-38 575	-42 756
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-38 575	-42 756

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	133 400	133 400
Mark	49 349	49 349
Tillkommande utgifter	3 127 232	3 127 232
	3 309 980	3 309 981
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 309 980	3 309 981
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-133 400	-133 400
Tillkommande utgifter	-1 942 036	-1 857 175
	-2 075 437	-1 990 575
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-81 027	-84 862
	-81 027	-84 862
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 156 463	-2 075 437
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 153 517	1 234 544
Varav		
Mark	49 349	49 349
Tillkommande utgifter	1 104 168	1 185 195
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 800 000	11 800 000
	11 800 000	11 800 000
Totalt taxeringsvärde	11 800 000	11 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 400 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8 468	8 468
Summa övriga fordringar	8 468	8 468

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 111	11 653
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 074	8 029
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 185	19 682

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	3 612	134
Bankmedel	229 985	228 215
Transaktionskonto	536 175	356 215
Summa kassa och bank	769 773	584 564

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	3 183 000	3 281 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-650 000	-1 188 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 000	-40 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 445 000	2 052 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,77%	2022-08-28	260 000,00	0,00	10 000,00	250 000,00
SEB	0,98%	2022-12-28	400 000,00	0,00	0,00	400 000,00
SEB	1,59%	2023-08-28	1 432 500,00	0,00	30 000,00	1 402 500,00
SEB	0,78%	2024-03-28	1 188 500,00	0,00	58 000,00	1 130 500,00
Summa			3 281 000,00	0,00	98 000,00	3 183 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 88 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 352 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 743 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB's lån om 250 000 kr och 400 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	12 921	13 039
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 916	32 774
Summa leverantörsskulder	17 837	45 813

Not 16 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	23 344	22 864
Debiterad preliminärskatt	-22 022	-22 022
Summa skatteskulder	1 322	842

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	205	233
Upplupna elkostnader	2 259	2 116
Upplupna vattenavgifter	0	6 797
Upplupna värmekostnader	16 793	14 132
Upplupna kostnader för renhållning	516	3 895
Upplupna revisionsarvoden	6 269	5 819
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 778	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	69 600	57 073
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 420	90 066

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 406 500	3 406 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 6/4 2022
Ort och datum

Ulla Persson
Ulla Persson

Thea Henriksson
Thea Henriksson

Fredrik Pekkarinen
Fredrik Pekkarinen

Vår revisionsberättelse har lämnats

12/4-22

KPMG AB

Peter Cederblad
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Jasminen, org. nr 746000-0859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jasminen för år 2021.

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 2021 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 misstag 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 de 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 BRF Jasminen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Malmö den 12/4-22

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Jasminen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Jasminen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

