

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Jasminen  
Org nr: 746000-0859



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jasminen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 p.g.a. lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 170% till 416%.

I resultatet ingår avskrivningar med 85 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 129 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

Standard	Antal
2 rum och kök	16

Total bostadsarea 879 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 11 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 396 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Wasabi
Kabel-TV	ComHem
Serviceavtal tvättstugeutrustning	Electrolux
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende
Gaturenhållning	Svedala Utemiljö
El & fjärrvärme	Eon
Sophantering	VA Syd, 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 175 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 151 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 284 kr/kvm.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stambyte tappvatten	1998
Elreovering	2000
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 plus servicekabel	2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>
Ulla Persson	Ordförande
Malin Ahlström	Sekreterare
Andrea Åkerman	Kassör

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Marie Ask Khellil	Suppleant
Hampus Andersson	Suppleant
Fredrik Pekkarinen	Suppleant

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
KPMG AB	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 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-01-01.

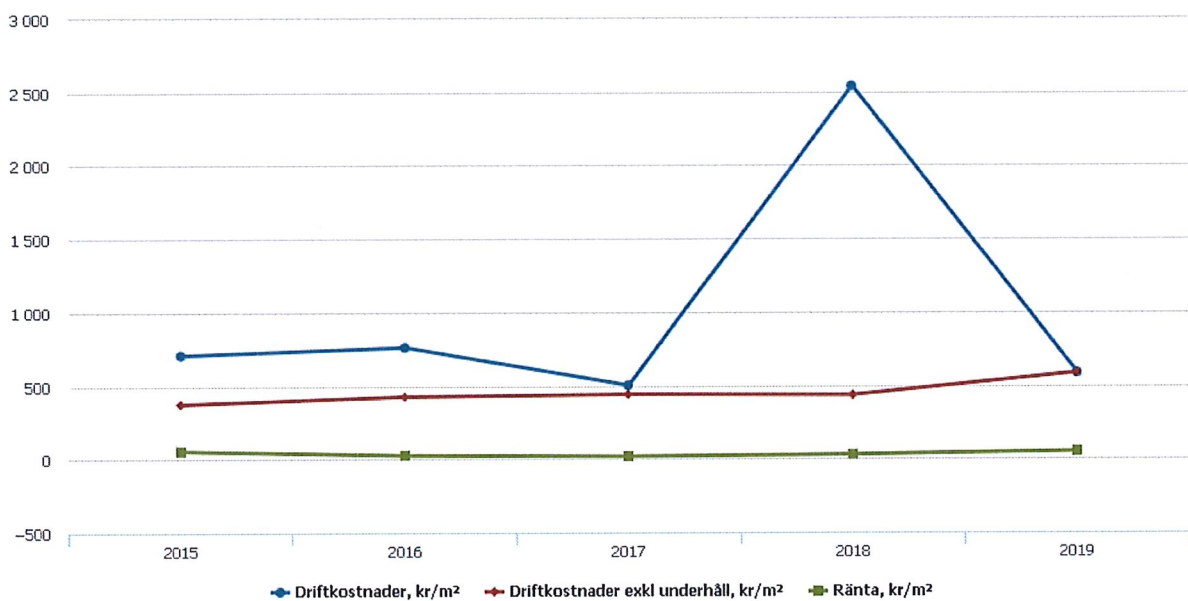
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	765	736	708	703	694
Resultat efter finansiella poster	44	-1 703	62	-193	-175
Balansomslutning	2 118	2 329	2 253	2 265	2 276
Soliditet %	-64	-60	13	11	19
Likviditet %	416	170	449	354	371
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	696	663	631	625	615
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	174	174	174	174	174
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	587	2 542	503	762	709
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	587	436	441	426	375
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	52	30	19	26	55
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	284	0	407	160	207
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 844	3 722	2 090	2 156	1 994



**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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 000	0	0	0	277 199	-1 702 679
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 702 679	1 702 679
Reservering underhållsfond				250 000	-250 000	
Årets resultat						44 542
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>-1 675 480</b>	<b>44 542</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 425 480
Årets resultat	44 542
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
<b>Summa</b>	<b>-1 630 938</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 630 938

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	764 937	735 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 579	34 346
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>794 516</b>	<b>770 159</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-515 899	-2 237 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 403	-71 627
Personalkostnader	Not 6	-35 811	-35 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-84 865	-84 863
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-704 978</b>	<b>-2 429 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>89 539</b>	<b>-1 659 558</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	694	745
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-45 691	-43 865
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 997</b>	<b>-43 120</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44 542</b>	<b>-1 702 679</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>44 542</b>	<b>-1 702 679</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	1 319 406	1 404 271
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 319 406</b>	<b>1 404 271</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 319 406</b>	<b>1 404 271</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 11	8 468	9 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	18 198	27 166
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 666</b>	<b>36 264</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	772 243	888 343
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>772 243</b>	<b>888 343</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>798 910</b>	<b>924 607</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 118 315</b>	<b>2 328 877</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 000	26 000
Fond för yttre underhåll		250 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>276 000</b>	<b>26 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 675 480	277 199
Årets resultat		44 542	-1 702 679
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 630 938</b>	<b>-1 425 480</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 354 938</b>	<b>-1 399 480</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 281 000	3 184 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 281 000</b>	<b>3 184 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	98 000	88 000
Leverantörsskulder		10 102	379 906
Skatteskulder	Not 15	10	0
Övriga skulder	Not 16	0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	84 142	76 151
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>192 254</b>	<b>544 357</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 118 315</b>	<b>2 328 877</b>

# 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. Ränta 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	20
Tillkommande utgifter, el (2000)	Linjär	33
Tillkommande utgifter, entré (2001)	Linjär	20
Tillkommande utgifter, dörrbyte (2003)	Linjär	20
Tillkommande utgifter, smidesgrind (2007)	Linjär	10
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	611 601	582 477
Hyror, bostäder	120	240
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-120	-240
Bränsleavgifter, bostäder	153 336	153 336
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>764 937</b>	<b>735 813</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	23 040	23 040
Övriga ersättningar	6 239	11 126
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	300	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>29 579</b>	<b>34 346</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-1 851 583
Reparationer	-174 939	-56 497
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 032	-21 392
Försäkringspremier	-9 942	-8 675
Kabel- och digital-TV	-31 953	-31 794
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 237	0
Serviceavtal	-10 614	-6 304
Snö- och halkbekämpning	-10 052	-13 288
Drift och förbrukning, övrigt	-1 043	0
Förbrukningsinventarier	-5 566	-4 123
Vatten	-31 882	-39 647
Fastighetsel	-25 746	-19 762
Uppvärmning	-92 546	-106 226
Sophantering och återvinning	-24 207	-27 905
Förvaltningsarvode drift	-45 140	-50 222
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-515 899</b>	<b>-2 237 417</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-42 495	-41 424
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-13 338
Övriga förvaltningskostnader	-2 250	0
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-11 588
Kontorsmateriel	-504	-557
Bankkostnader	-2 875	-1 820
Övriga externa kostnader	0	-2 450
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-68 403</b>	<b>-71 627</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sociala kostnader	-5 811	-5 811
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-35 811</b>	<b>-35 811</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-84 865	-84 863
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-84 865</b>	<b>-84 863</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	9
Övriga ränteintäkter	694	736
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>694</b>	<b>745</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-45 691	-26 186
Övriga finansiella kostnader	0	-17 679
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-45 691</b>	<b>-43 865</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	133 400	133 400
Mark	49 349	49 349
Tillkommande utgifter	3 127 232	3 127 232
	<b>3 309 980</b>	<b>3 309 981</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 309 980</b>	<b>3 309 981</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-133 400	-133 400
Tillkommande utgifter	-1 772 310	-1 687 447
	<b>-1 905 710</b>	<b>-1 820 847</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-84 865	-84 863
	<b>-84 865</b>	<b>-84 863</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 990 575</b>	<b>-1 905 710</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 319 406</b>	<b>1 404 271</b>
<b>Varav</b>		
Mark	49 349	49 349
Tillkommande utgifter	1 270 057	1 354 922
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	11 800 000	10 396 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>11 800 000</b>	<b>10 396 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 400 000</i>	<i>4 396 000</i>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	630
Skattekonto	8 468	8 468
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 468</b>	<b>9 098</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 188	9 942
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	9 236
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 010	7 988
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>18 198</b>	<b>27 166</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 327	2 469
Bankmedel	225 615	222 289
Transaktionskonto	544 301	663 584
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>772 243</b>	<b>888 343</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 379 000	3 272 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-98 000	-88 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 281 000</b>	<b>3 184 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,12%	2018-08-28	275 000,00	-275 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,12%	2020-03-28	200 000,00	-200 000,00	0,00	0,00
SEB	1,12%	2021-03-28	1 304 500,00	0,00	58 000,00	1 246 500,00
SEB	0,77%	2022-08-28	0,00	275 000,00	5 000,00	270 000,00
SEB	0,98%	2022-12-28	0,00	400 000,00	0,00	400 000,00
SEB	1,59%	2023-08-28	1 492 500,00	0,00	30 000,00	1 462 500,00
<b>Summa</b>			<b>3 272 000,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>93 000,00</b>	<b>3 379 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 98 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 392 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 889 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	22 032	0
Debiterad preliminärskatt	-22 022	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	300
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>300</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	250	712
Upplupna elkostnader	2 358	0
Upplupna vattenavgifter	5 714	6 567
Upplupna värmekostnader	14 107	14 709
Upplupna kostnader för renhållning	3 657	3 198
Upplupna revisionsarvoden	5 550	5 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 224	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	48 282	45 665
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>84 142</b>	<b>76 151</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 406 500	2 563 000

**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

Malin 8/4 2020  
Ort och datum

Ulla Persson  
Ulla Persson

Malin Ahlström  
Malin Ahlström

Andrea Åkerman  
Andrea Åkerman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23

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 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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 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 professionellt 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 23/4-20

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 innehas 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 tekniskt 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, fastighetsservice 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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](http://www.riksbyggen.se)

