



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF JASMINEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Jasminen i Södertälje, 715600-0320 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jasminen 4, Åsvägen 10-16, Gröna gatan 1 A-B, vilka byggdes under år 1949 - 1951, man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 99 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostads ytan 6430 kvm. Föreningen upplåter 11 lokaler med den totala ytan 525 kvm. Varav 461 kvm av dessa 525 kvm hyrs av 4 externa hyresgäster med verksamhet. Övriga lokaler som utgör 64 kvm hyrs ut till medlemmar och nyttjas som förråd. Föreningen har 71 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Charlotta Tempelman | Ordförande |
| Tomas Eriksson | Vice Ordförande |
| Lena Frykbo | Sekreterare |
| Marko Karppinen | Ledamot |
| Rikard Thorgren | Ledamot, miljöombud |
| Jonas Fransson | Ledamot, informationsansvarig |
| Britta Müller | Ledamot, studieombud |
| Bengt Zetterberg | Ledamot utsedd av HSB Södertälje |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Per Bernerson samt suppleant Tomas Snellman, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedning Eva Nyberg sammankallande, Cecilia Sundkvist och Staffan Eller.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-11.

Anställda

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

MUHO Services
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Kone AB
Dekra AB
Rapid AB
Telge Nät
C-sam Telia
C-sam Telia,
Berendsen AB
Nordlund & Nyström
HSB Service
Gripsholms Elpartner AB

Uppdrag

Fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning
Inkassotjänster
Snöröjning med traktor
Underhållsplan
Hiss service
Besiktning av hissar
Jourarbeten
Besiktning av utrustning i UC
Marksända TV-kanaler
Telefoni & datakommunikation via bredband
Byte av entrémattor
Reparationer/installationer av elutrustning
Fastighetsservice
EI installationer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Bidrag**

Föreningen har under året erhållit bidrag för laddstolpar som sattes upp 2019.

Fastighetsbesiktning

Stadgenlig fastighetsbesiktning gjordes under tiden 2020-10-27 - 2020-11-15 i samtliga fastigheter.

Årets utförda underhåll

Div underhåll av vattenledningar i och utanför lokaldel.
Relainig av avloppstam till del av lokal.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 4,5 % inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelser skett. Föreningen hade 123 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Kostnader och år är antaganden gjorda 2020.

Inventarier

| Byggnadskomponent | År | Kostnad |
|--------------------------|-----------|----------------|
| Hissar | 2021 | 2,5 milj |
| Fasad | 2021-2023 | |
| EI | 2025 | 150 tkr |
| Värme | 2025 | 600 tkr |

Planerat underhåll

| Åtgärd | År | Kostnad |
|---|-----------|----------------|
| OVK, ventilation kontroll inkl rengöring. | 2021 | 90 tkr |
| Golv tvättstuga Åsv. 12 | 2021 | 60 tkr |

Förändring i eget kapital

| Bundet eget kapital | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 139 643 | 4 806 437 | 1 501 531 | -1 414 795 | -57 037 |
| Resultatdisposition | | | | | |
| Reservering till yttre fond | | | 364 000 | -364 000 | |
| Uttag ur yttre fond | | | -640 513 | 640 513 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -57 037 | 57 037 |
| Årets resultat | | | | | 263 858 |
| Vid årets utgång | 139 643 | 4 806 437 | 1 225 018 | -1 195 319 | 263 858 |

Flerårsöversikt

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | Belopp i kr 2016-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Intäkter | 5 107 275 | 4 761 550 | 4 660 127 | 4 634 109 | 4 537 429 |
| Årets resultat | 263 858 | -57 037 | 768 470 | 419 339 | 471 286 |
| Soliditet % | 31 | 30 | 27 | 29 | 24 |
| Likviditet % | 176 | 67 | 171 | 143 | 122 |
| Snittränta lån den 31/12 % | 1,1 | 1,2 | 1,1 | 1,3 | 1,3 |
| Räntekänslighet % | 2,4 | 2,5 | 2,9 | 2,2 | 2,4 |
| Årsavgift i kr/ kvm | 664 | 645 | 645 | 643 | 635 |
| Skuldsättning i kr/ kvm | 1 466 | 1 517 | 1 718 | 1 336 | 1 387 |
| Sparande i kr/ kvm | 167 | 147 | 164 | 155 | |
| Energikostnad i kr/ kvm | 220 | 207 | 215 | 215 | |

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på länestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Likvida medel vid årets början | | 1 670 639 | 2 451 233 |
| Pengar in | | | |
| Avgifter och hyror (rörelseintäkter) | | 5 107 275 | 4 761 550 |
| Ränteintäkter (finansiella intäkter) | | 1 622 | 1 726 |
| Bidrag Solceller | | | 902 451 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | | 177 605 | 114 938 |
| Ökning av kortfristiga skulder | | 116 159 | |
| Summa årets flöde in | | 5 402 661 | 5 780 665 |
| Pengar ut | | | |
| Driftskostnader | | -2 903 487 | -2 714 914 |
| Övriga externa kostnader | | -545 364 | -408 490 |
| Underhåll enligt plan | | -454 233 | -640 513 |
| Personalkostnader | | -362 943 | -470 536 |
| Köp av anläggningstillgångar | | | -406 824 |
| Räntekostnader (finansiella kostnader) | | -138 407 | -145 254 |
| Minskning av kortfristiga skulder | | - | -422 390 |
| Amortering av lån | | -352 340 | -1 352 340 |
| Summa årets flöde ut | | -4 756 774 | -6 561 261 |
| Summa av kassaflödet | | 645 887 | -780 596 |
| Likvida medel vid årets början | | 1 670 639 | 2 451 234 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 316 526 | 1 670 638 |

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Balanserat ingående resultat | -1 195 319 |
| Årets resultat | <u>263 858</u> |
| Summa | -931 461 |

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

| | |
|--|-------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad | -454 233 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag | 607 000 |
| Balanserat utgående resultat | <u>-1 084 228</u> |
| Summa | -931 461 |

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 882 192 | 4 761 550 |
| Övriga rörelseintäkter | | 225 083 | - |
| Summa rörelseintäkter | | <u>5 107 275</u> | <u>4 761 550</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 903 487 | -2 714 914 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -545 364 | -408 491 |
| Underhåll enligt plan | 5 | -454 233 | -640 513 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -362 943 | -470 536 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -440 605 | -440 605 |
| Rörelseresultat | | <u>400 643</u> | <u>86 491</u> |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 622 | 1 726 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -138 407 | -145 254 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>263 858</u> | <u>-57 037</u> |
| Årets resultat | | <u>263 858</u> | <u>-57 037</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 13 867 369 | 14 307 975 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | | - | - |
| | | <u>13 867 369</u> | <u>14 307 975</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>13 867 869</u> | <u>14 308 475</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | - | 5 891 |
| Övriga fordringar | | 358 679 | 524 484 |
| Aktuell skattefordran | | - | 2 785 |
| Avräkningskonto HSB Södertälje | | 1 816 526 | 1 670 639 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 142 145 | 128 983 |
| | | <u>2 317 350</u> | <u>2 332 782</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 500 000 | - |
| | | <u>500 000</u> | <u>-</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 817 350</u> | <u>2 332 782</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>16 685 219</u> | <u>16 641 257</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 139 643 | 139 643 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 225 018 | 1 501 531 |
| Reservfond | | 4 806 437 | 4 806 437 |
| | | <u>6 171 098</u> | <u>6 447 611</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 195 319 | -1 414 795 |
| Årets resultat | | 263 858 | -57 037 |
| | | <u>-931 461</u> | <u>-1 471 832</u> |
| Summa eget kapital | | <u>5 239 637</u> | <u>4 975 779</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 7 845 005 | 8 197 345 |
| | | <u>7 845 005</u> | <u>8 197 345</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 2 354 340 | 2 354 340 |
| Leverantörsskulder | | 276 605 | 338 202 |
| Skatteskulder | | 16 285 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 | 48 770 | 52 637 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 904 577 | 722 954 |
| | | <u>3 600 577</u> | <u>3 468 133</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>16 685 219</u> | <u>16 641 257</u> |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 4 269 480 | 4 145 184 |
| Hyror | 424 716 | 499 292 |
| Hyresrabatt | -32 937 | - |
| El-avgifter | 196 853 | 84 967 |
| Övriga intäkter | 24 080 | 32 107 |
| Summa | 4 882 192 | 4 761 550 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elavgifter | 262 302 | 110 479 |
| Fastighetsskötsel | 253 318 | 130 591 |
| Försäkringar | 97 987 | 89 486 |
| Kabel-tv/ bredband | 213 243 | 199 824 |
| Kommunal fastighetsavgift | 169 361 | 164 216 |
| Löpande underhåll | 288 554 | 376 356 |
| Sophantering | 91 470 | 80 119 |
| Uppvärmning | 1 266 527 | 1 330 971 |
| Vatten och avlopp | 205 193 | 229 325 |
| Övriga driftskostnader | 55 532 | 3 547 |
| Summa | 2 903 487 | 2 714 914 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Administrativ/ ekonomisk förvaltning | 199 691 | 199 808 |
| Konsultarvoden | 14 431 | 40 479 |
| Kreditupplysningar | 1 719 | 4 553 |
| Kontorsmaterial, trycksaker och tidskrifter | 11 891 | 10 904 |
| Medlemsavgift HSB | 34 700 | 34 700 |
| Pantförskrivningsavgifter | 11 813 | 12 404 |
| Postbefordran | 7 725 | 7 725 |
| Revisionsarvoden | 10 000 | 9 485 |
| Telefoni | 164 | 1 118 |
| Vicevärd/ förvaltare | 234 210 | 26 296 |
| Överlåtelseavgifter | 10 603 | 19 517 |
| Övriga förvaltningskostnader | 8 417 | 41 502 |
| Summa | 545 364 | 408 491 |

Not 5 Underhåll enligt plan

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll enligt plan | 454 233 | 640 513 |
| Summa | 454 233 | 640 513 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode, styrelse | 50 937 | 54 622 |
| Arvode, föreningsvald revisor | 3 340 | 3 864 |
| Arvode, vicevärd | | 82 698 |
| Löner till anställda | 228 848 | 217 953 |
| Sociala avgifter | 75 939 | 107 005 |
| Övriga personalkostnader | 3 879 | 4 394 |
| Summa | 362 943 | 470 536 |

Not 7 Byggnader och mark

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1950

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 23 637 886 | 21 019 509 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 304 194 | 304 194 |
| Årets investering byggnader | | 2 618 377 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 942 080 | 23 942 080 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -9 634 105 | -9 193 500 |
| Årets avskrivningar | -440 606 | -440 605 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -10 074 711 | -9 634 105 |
| Redovisat värde vid årets slut | 13 867 369 | 14 307 975 |
| Taxeringsvärde, byggnader - bostäder | 48 877 000 | 48 877 000 |
| Taxeringsvärde, byggnader - lokaler | 1 751 000 | 1 751 000 |
| Taxeringsvärde, mark - bostäder | 22 447 000 | 22 447 000 |
| Taxeringsvärde, mark - lokaler | 1 038 000 | 1 038 000 |
| Summa | 74 113 000 | 74 113 000 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 142 145 | 128 983 |
| * Försäkring | | |
| * Bredband | | |
| Summa | 142 145 | 128 983 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| | | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränta | Konv.datum | | |
| Nordea Hypotek | 1,24 | 2023-01-18 | 2 930 375 | 3 960 000 |
| Nordea Hypotek | 1,06 | 2024-01-16 | 2 397 845 | 2 479 185 |
| Nordea Hypotek | 0,88 | 2021-01-22 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Nordea Hypotek | 1,35 | 2024-01-17 | 2 871 125 | 2 112 500 |
| Summa | | | 10 199 345 | 10 551 685 |

| | |
|---|------------------|
| Nästa års amortering | 354 340 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | 2 000 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 7 845 005 |
| | 10 199 345 |

| | |
|---|-----------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 417 360 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 8 427 645 |

Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 822 000 | 12 822 000 |
| Summa | 12 822 000 | 12 822 000 |

Not 10 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmars reparationsfond/ inre fond | 20 897 | 20 897 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 5 893 | 6 380 |
| Personalens källskatt | 3 909 | 5 927 |
| Redovisningskonto för moms | 13 088 | 15 678 |
| Övrigt | 4 983 | 3 755 |
| Summa | 48 770 | 52 637 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 477 802 | 416 769 |
| Upplupna räntekostnader | 23 314 | 12 274 |
| Övriga upplupna kostnader, *värme, *vatten, *el, *Kone hissar | 332 352 | 217 619 |
| Upplupna arvoden | 56 109 | 59 130 |
| Upplupna sociala avg | 15 000 | 17 162 |
| | 904 577 | 722 954 |

Underskrifter

Södertälje den 10/3-2021


.....
Charlotta Tempelman



.....
Tomas Eriksson


.....
Lena Frykbo


.....
Marko Karppinen


.....
Rikard Thorgren

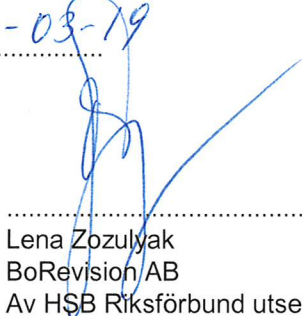

.....
Jonas Fransson


.....
Britta Müller


.....
Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-19


.....
Per Bernerson
Av föreningen vald revisor


.....
Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jasminen i Södertälje, org.nr. 715600-0320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jasminen i Södertälje för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jasminen i Södertälje för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den 19/03 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Per Bernerson

Per Bernerson
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Jasminen i Södertälje

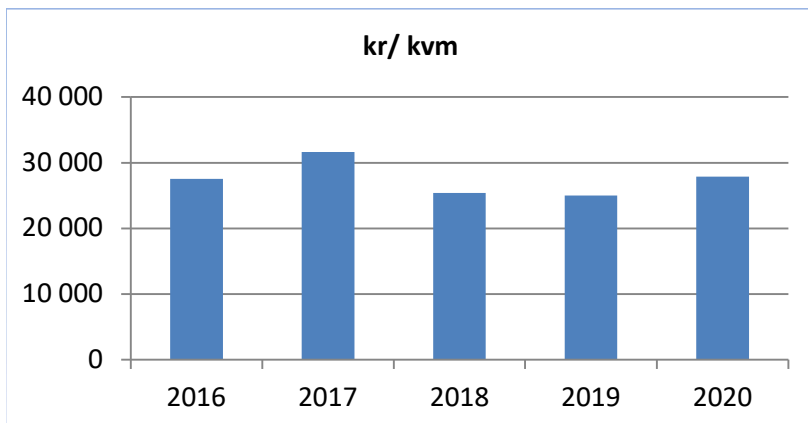
Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

Två städdagar med efterföljande förtäring har hållits under året.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



| Tidigare års betydande underhåll | År | Kostnad, tkr |
|---|-----------|--------------|
| Omdragning fastighetsnät el | 1995 | 610 |
| Stambyte | 1994/96 | 12000 |
| Målning av trapphus | 2006 | |
| Isolering av takbjälklag | 2008 | 175 |
| Nya takplåtar, samtliga hus | 2009-2014 | 4000 |
| Byte av samtliga fönster (560 st.) | 2010 | 4500 |
| Byte till LED-armaturer i trapp-/cykelrum | 2014 | |
| Nya LED-armaturer till parkering (9 st.) | 2016 | |
| Nya tvättmaskiner & torktumlare, Åsvägen 16 | 2016 | 120 |
| Byte av armaturer, stora parkeringen, led | 2016 | |
| Nya tvättmaskiner & torktumlare, Åsvägen 12 | 2017 | |
| Ny torkrumsutrustning, Åsvägen 12 | 2017 | 41 |
| Solceller på tak 10, 12, 14 och 16 | 2018/2019 | 2100 |
| Infört IMD(Individuell Mätning av EI) | 2018/2019 | 580 |
| Laddstolpar | 2019/2020 | 232 |

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje