



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 bostadsytan 6430 kvm. Föreningen upplåter 4 lokaler med den totala ytan 500 kvm. Föreningen har 70 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Charlotta Tempelman	Ordförande
Tomas Eriksson	Vice Ordförande
Lena Frykbo	Sekreterare
Niklas Berg	Ledamot
Rikard Thorberg	Ledamot
Mikael Lammi	Ledamot
Eva Laszlo	Ledamot
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

Valberedningen består av Eva Nyberg sammankallande, Cecilia Sundkvist, Jonas Fransson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-21.

Anställda

Föreningen har en anställd vicevärd och en deltidsanställd fastighetsskötare.

Förvaltning

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

Företag

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

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
Fastighetservice
EI installationer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Årets utfört underhåll**

Nya motorvärmarruttag för elbilar 24 platser, 390 tkr. Beviljat bidrag på 50%.

Spolning, avloppssystem i alla lägenheter, 87 tkr

Besiktning av balkonger och fasadputs, 44 tkr

Byte av utomhusbelysning inkl. stolpar (8 st), 180 tkr

Reparation hissar, 157 tkr

Årets Investering

Projekt Solceller avslutades.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent	Utbyte/renovering, år
Fasad	2028
Fönster	2040
Yttertak	2060
Värme	2025
Stammar	2055
EI	2025
Hissar (ordentlig besiktning 2020)	2022 Enl underhållsplan

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr (uppskattat)
Skyddsräcken utomhus.	2020	50 tkr
OVK, ventilation kontroll inkl rengöring.	2020	90 tkr
Besiktning av hissar för ev tidigare byte.	2020	

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 3 % inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 15 överlåtelse skett. Föreningen hade 125 medlemmar vid årets utgång.

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	1 086 531	-1 768 264	768 470
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			415 000	-415 000	
Uttag ur yttre fond				0	
Balanseras i ny räkning				768 469	-768 470
Årets resultat					57 037
Vid årets utgång	139 643	4 806 437	1 501 531	-1 414 795	57 037

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	4 761 550	4 660 127	4 634 109	4 537 429	4 479 332
Årets resultat	-57 037	768 470	419 339	471 286	-95 915
Soliditet %	30	27	29	24	24
Likviditet %	159	171	143	122	131
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,1	1,3	1,3	1,4
Räntekänslighet %	2,5	2,9	2,2	2,4	2,5
Årsavgift i kr/ kvm	645	645	643	635	626
Skuldsättning i kr/ kvm	1 234	1 718	1 336	1 387	1 434
Sparande i kr/ kvm	148	164	155		
Energikostnad i kr/ kvm	208	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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 451 233	1 384 403
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		4 761 550	4 660 127
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 726	1 914
Nytt lån			3 000 000
Bidrag Solceller		902 451	
Minskning av kortfristiga fordringar		114 939	53 403
Ökning av kortfristiga skulder		0	343 463
Summa årets flöde in		5 780 666	8 058 907
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 714 914	-2 610 408
Övriga externa kostnader		-408 490	-306 356
Underhåll enligt plan		-640 513	0
Personalkostnader		-470 536	-491 537
Köp av anläggningstillgångar		-406 824	-3 114 004
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-145 254	-117 531
Minskning av kortfristiga skulder		-422 390	
Amortering av lån		-1 352 339	-352 242
Summa årets flöde ut		-6 561 260	-6 992 078
Summa av kassaflödet		-780 594	1 066 829
Likvida medel vid årets början		2 451 233	1 384 404
Likvida medel vid årets slut		1 670 639	2 451 233

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-1 414 795
Årets resultat	-57 037
Summa	-1 471 832

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-640 513
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	364 000
Balanserat utgående resultat	-1 195 319
Summa	-1 471 832

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 761 550	4 660 127
Summa rörelseintäkter		4 761 550	4 660 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 714 914	-2 610 409
Övriga externa kostnader	4	-408 491	-306 355
Underhåll enligt plan	5	-640 513	0
Personalkostnader och arvoden	6	-470 536	-491 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-440 605	-367 739
Rörelseresultat		86 491	884 087
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 726	1 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 254	-117 531
Resultat efter finansiella poster		-57 037	768 470
Årets resultat		-57 037	768 470

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 307 975	12 130 203
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	3 114 004
		<u>14 307 975</u>	<u>15 244 207</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 308 475</u>	<u>15 244 707</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 891	918
Övriga fordringar		524 484	369 656
Aktuell skattefordran		2 785	300 424
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 670 639	2 451 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	128 983	106 084
		<u>2 332 782</u>	<u>3 228 315</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 332 782</u>	<u>3 228 315</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 641 257</u>	<u>18 473 022</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 643	139 643
Fond för yttre underhåll		1 501 531	1 086 531
Upplåtelseavgifter		4 806 437	4 806 437
		<u>6 447 611</u>	<u>6 032 611</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 414 795	-1 768 264
Årets resultat		-57 037	768 470
		<u>-1 471 832</u>	<u>-999 794</u>
Summa eget kapital		<u>4 975 779</u>	<u>5 032 817</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 197 345	11 549 685
		<u>8 197 345</u>	<u>11 549 685</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 354 340	354 340
Leverantörsskulder		338 202	1 030 146
Övriga kortfristiga skulder	11	52 637	36 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	722 954	469 060
		<u>3 468 133</u>	<u>1 890 520</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 641 257</u>	<u>18 473 022</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 1377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	4 145 184	4 145 184
Hyror	499 292	492 834
El-avgifter	84 967	
Övriga intäkter	32 107	22 109
Summa	4 761 550	4 660 127

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	110 479	145 228
Fastighetsskötsel	130 591	120 240
Försäkringar	89 486	85 791
Kabel-tv/ bredband	199 824	197 966
Kommunal fastighetsavgift	164 216	156 593
Löpande underhåll	376 356	194 027
Sophantering	80 119	82 887
Uppvärmning	1 330 971	1 347 969
Vatten och avlopp	229 325	262 038
Övriga driftskostnader	3 547	17 670
Summa	2 714 914	2 610 409

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	199 808	190 757
Konsultarvoden	40 479	10 942
Kreditupplysningar	4 553	
Kontorsmaterial, trycksaker och tidskrifter	11 570	12 140
Medlemsavgift HSB	34 700	34 700
Pantförskrivningsavgifter	12 404	10 802
Postbefordran	7 725	8 325
Revisionsarvoden	9 485	9 213
Telefoni	1 118	1 648
Vicevärd/ förvaltare	26 296	0
Överlåtelseavgifter	19 517	6 717
Övriga förvaltningskostnader	40 835	21 112
Summa	408 490	306 356

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Underhåll enligt plan	640 513	
Summa	640 513	

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	54 622	56 248
Arvode, föreningsvald revisor	3 864	3 125
Arvode, vicevärd	82 698	97 734
Löner till anställda	217 953	215 921
Sociala avgifter	107 005	108 753
Övriga personalkostnader	4 394	9 756
Summa	470 536	491 537

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2069.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1950

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	21 019 509	21 019 509
Ingående anskaffningsvärden mark	304 194	304 194
Årets investering byggnader	2 618 377	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 942 080	21 323 703
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 193 500	-8 825 761
Årets avskrivningar	-440 605	-367 739
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 634 105	-9 193 500
Redovisat värde vid årets slut	14 307 975	12 130 203
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	48 877 000	44 202 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 751 000	1 697 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	22 447 000	17 622 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 038 000	726 000
Summa	74 113 000	64 247 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	3 114 004	
Årets investering, Solceller	-3 114 004	3 114 004
Utgående redovisat värde	0	3 114 004

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	128 983	106 084
* Försäkring		
* Bredband		
Summa	128 983	106 084

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,24	2023-01-18	3 960 000	4 056 000
Nordea Hypotek	1,03	2024-01-16	2 479 185	2 560 525
Nordea Hypotek	1,17	2020-09-28	2 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	1,35	2024-01-17	2 112 500	2 287 500
Summa			10 551 685	11 904 025

Nästa års amortering	354 340
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	2 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 197 345

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 417 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 779 985

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 822 000	12 822 000
Summa	12 822 000	12 822 000

Not 11 Övriga skulder


	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	6 380	6 575
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	20 897	20 897
Personalens källskatt	5 927	5 747
Redovisningskonto för moms	15 678	
Övrigt	3 755	3 755
Summa	52 637	36 974

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	416 769	354 837
Upplupna räntekostnader	12 274	11 296
Övriga upplupna kostnader, * värme, *vatten, * el december 2019	217 619	20 198
Upplupna arvoden	59 130	66 891
Upplupna sociala avg	17 162	15 838
	722 954	469 060

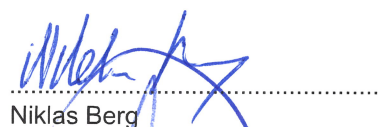
Underskrifter

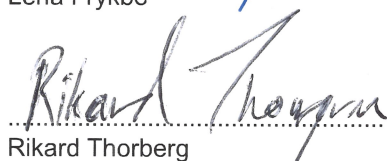
Södertälje den 18.2-2020

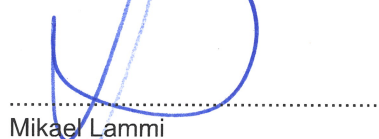

.....
Charlotta Tempelman

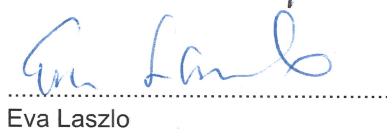

.....
Tomas Eriksson


.....
Lena Frykbo


.....
Niklas Berg



.....
Rikard Thorberg



.....
Mikael Lammi


.....
Eva Laszlo


.....
Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-27


.....
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 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 god revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 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 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.

07

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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:

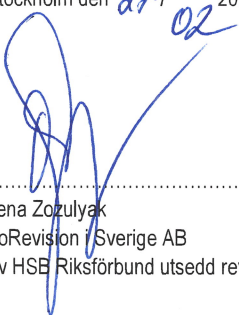
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.

Stockholm den 27/02 2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Per Bernerson
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Jasminen i Södertälje

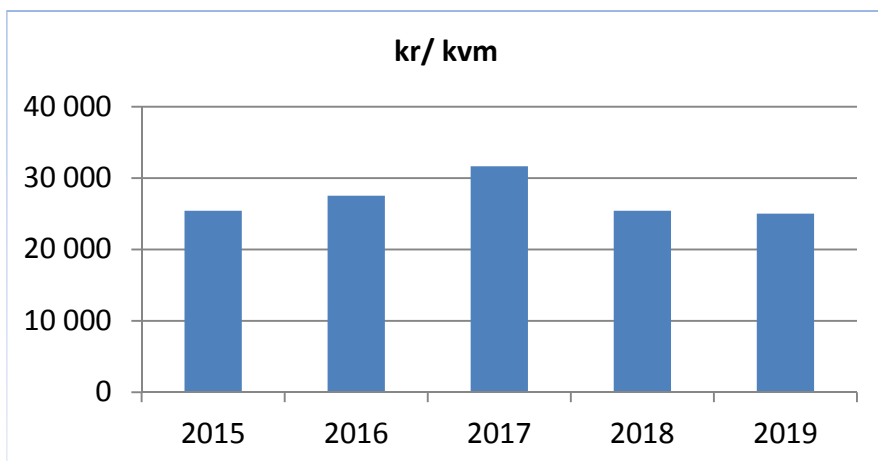
Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

Två städdagar med efterföljande förtäring har hållits under året. Föreningens 70-års fest hölls den 26 oktober i vår föreningslokal och på Jakobsbergs kursgård.

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

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.

