

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2014-08-25. Extra stämma med anledning av ändring av stadgarna för att kunna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jasminen 3	2005	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

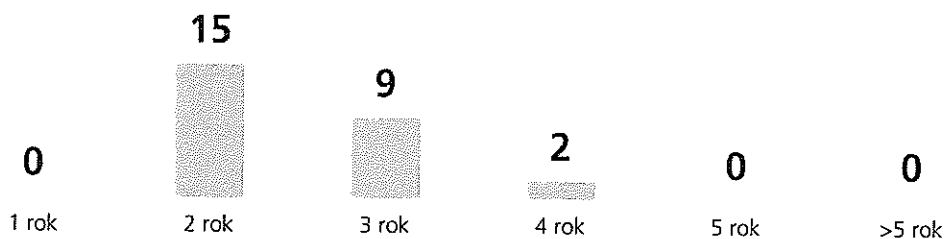
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 859 m², varav 2 452 m² utgör lägenhetsyta och 407 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hyresrätt	60 m ²	Tillsvidare
Klädesbutik	78 m ²	2015-02-28
Bilskola	125 m ²	2015-06-30
Indisk restaurang	118 m ²	2015-08-31
Lagerlokal	38 m ²	2014-04-30
Calabass resturang	88 m ²	2015-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. *Sam*

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmeväxlare	2014	Installation av ny värmeväxlare
Ny belysning i våningsplanen	2014	Belysning på alla våningsplan Ledeburgsgatan 2
Målning av Portgång	2014	Målning av portgång och installation av ny belysning
Belysning vind	2014	Ny armatur installerat på vinden
Målning av miljörum	2014	Målning av väggar och golv
Målning av plåttak	2014	Målning av Torn, fönster bleck och balkonger
Tak Målning	2012 - 2013	Målning av plåttak mot gården
Fönster	2012	Målning och renovering av skadade fönsterpartier
Värmejustering	2011 - 2012	Värmeinjustering för att få bättre komfort och minskad energiförbrukning
Fönsterrenovering	2011	Förbättring av skadade fönsterpartier med utbyte av trädelar samt målning i hela fastigheten
Fasadrenovering	2009 - 2010	Underhållsarbete och förbättringar av lokala brister i fasad/fönsterpartier
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2015	Översyn av fastighetens ventilationssystem
Utbyte av port dörrar	2015	Byte till trädörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

Styrelsen ser fram emot ännu ett år med god ekonomi.

Föreningen har lagt om två lån vilket medfört lägre räntekostnader.

Värmeväxlaren har blivit utbytt vilket tillsammans med installation av EB metoden kommer att sänka uppvärmningskostnaden.

Föreningens samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

Årsavgifter

Enligt budget räknar styrelsen med oförändrade månadsavgifter för 2015

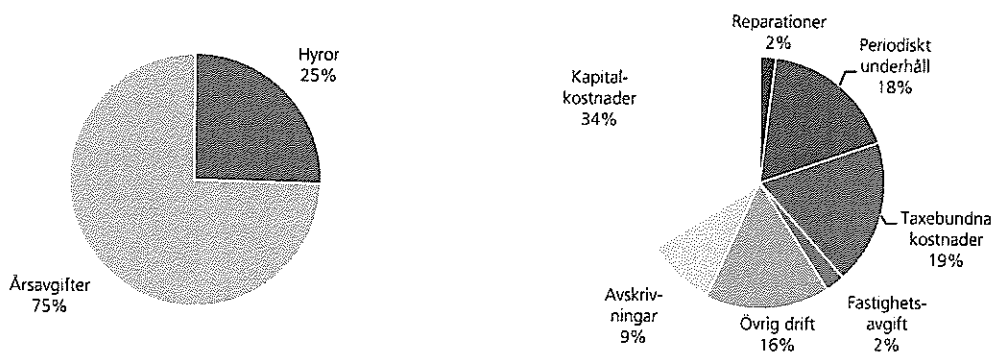
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 3 %. *SBC*

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	453 305	462 865
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 217 761	2 179 790
Finansiella intäkter	1 423	1 168
	2 219 184	2 180 958
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 331 235	923 607
Finansiella kostnader	791 177	969 536
Investeringar i fastigheten	0	90 750
Ökning av korta fordringar	15 680	13 799
Minskning av föreningens lån	0	190 000
Minskning av korta skulder	89 138	2 826
	2 227 230	2 190 518
KASSA VID ÅRETS SLUT	445 258	453 305
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-8 047	-9 560

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

gan

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Årsmöte hölls den 2014-06-11 och en extra stämma den 2014-08-25 gällande ändring i stadgan för ersättning till föreningen vid andrahandsuthyrning.

Underhållsarbete som gjort under året är.

Målning av Plåttorn med fönsterbleck och balkonger.

Utbyte av värmepåsar.

Målning av portgång och installation av ny belysning.

Målning av miljörum.

Förbättrad belysning på vinden.

Belysningen på våningsplanen på Ledeburgsgatan 2 utbytta.

Aktiviter.

Trädgårdsgruppens gårdsdagar förlades på helgdagar, en på våren och en på hösten. På gårdsdagarna städades gården, tvättstugan, källarutrymmen och vinden, planteringarna sköttes om. Det årliga uppskattade Glögg minglet med tändning av granen ordnades.

Händelser efter året

Underhållsarbete under 2015

Ventilationssystemet kommer att ses över för att förbättra uppvärmningskostnaden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Avgift avseende andrahandsuthyrning kan tas ut enligt stadgar.

Antal medlemmar 2014-12-31: 39 st

Förändring från föregående år: 0 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	671	718	572
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 206	1 180	978	1 049
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 159	10 159	9 988	9 910
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	100	136	129	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	277	339	334	333
Soliditet (%)	50	50	50	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-125	70	-759	-355
Nettoomsättning (tkr)	2 217	2 157	2 217	1 985

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 452 m² bostäder och 407 m² lokaler. *gan*

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-124 785
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 586 436
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 373
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 794 594

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-1 794 594

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. *444*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 217 363	2 157 271
Övriga rörelseintäkter	Not 2	398	22 518
		2 217 761	2 179 790
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-525 417	-81 119
Driftkostnader	Not 4	-618 511	-701 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 224	-100 605
Personalkostnader	Not 6	-104 083	-40 609
Avskrivningar	Not 7	-221 556	-217 397
		-1 552 791	-1 141 004
RÖRELSERESULTAT		664 970	1 038 786
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 423	1 168
Räntekostnader		-791 177	-969 536
		-789 754	-968 368
ÅRETS RESULTAT		-124 785	70 418 <i>San</i>

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8	
	48 833 686	49 055 243
	48 833 686	49 055 243
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 833 686	49 055 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	13 367	0
SBC Klientmedel i SHB	438 823	0
Övriga fordringar	105 836	97 737
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 9	5 786
	0	5 786
	558 026	103 523
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 435	13 898
SBC klientmedel i SHB	0	439 407
	6 435	453 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	564 461	556 828
SUMMA TILLGÅNGAR	49 398 147	49 612 070 <i>Sak</i>

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 395 856	26 395 856
Fond för yttre underhåll	Not 11	151 891	83 397
		26 547 747	26 479 253
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 669 809	-1 671 733
Årets resultat		-124 785	70 418
		-1 794 593	-1 601 315
SUMMA EGET KAPITAL		24 753 154	24 877 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 300 000	24 300 000
		24 300 000	24 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		103 224	56 854
Skatteskulder		4 763	0
Övriga kortfristiga skulder		15 702	114 170
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	221 305	263 109
		344 994	434 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 398 147	49 612 070
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	24 650 000	24 650 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga <i>SAV</i>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Bredband	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 654 246	1 606 065
	Hyror bostäder	69 122	65 830
	Hyror lokaler momspliktiga	492 795	484 177
	Hyror lokaler	1 200	1 200
		2 217 363	2 157 271

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	38	36
	Övriga intäkter	360	22 482
		398	22 518

SMA

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	740
	Städning entreprenad	27 362	26 681
	Städning enligt beställning	1 456	1 460
	Hissbesiktning	1 395	1 400
	Gemensamma utrymmen	381	445
	Gård	2 654	0
	Serviceavtal	20 412	21 680
	Förbrukningsmateriel	10 808	50
	Brandskydd	0	5 354
		64 468	57 811
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 500	0
	Tvättstuga	6 570	-984
	Sophantering/återvinning	2 673	0
	Entré/trapphus	4 855	0
	Lås	474	2 950
	VVS	1 594	0
	Elinstallationer	20 301	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	820	5 520
	Hiss	2 018	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 062	943
		44 867	8 429
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	18 973	0
	Värmeanläggning	212 393	0
	Tak	184 715	14 879
		416 082	14 879
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	525 417	81 119
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	44 936	49 843
	Värme	286 184	388 330
	Vatten	62 898	66 971
	Sophämtning/renhållning	37 461	37 773
	Grovsopor	6 101	0
		437 580	542 917
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 413	42 250
	Självrisk	8 664	34 669
	Kabel-TV	28 870	22 069
	Bredband	41 432	0
		121 379	98 987
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 552	59 370
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	618 511	701 274 <i>Stm</i>

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	0	58
	Inkassering avgift/hyra	2 880	0
	Hysesförluster	1	8 776
	Revisionsarvode extern revisor	2 617	20 644
	Föreningskostnader	779	282
	Styrelseomkostnader	0	861
	Fritids och Trivselkostnader	813	189
	Förvaltningsarvode	53 286	52 114
	Förvaltningsarvoden övriga	480	6 694
	Administration	9 852	6 456
	Konsultarvode	3 017	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 500	4 530
		83 224	100 605

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 700	30 900
	Löner	6 500	0
	Sociala kostnader	24 883	9 709
		104 083	40 609

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	217 019	217 019
	Förbättringar	4 538	378
		221 556	217 397

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 142 524	50 051 774
	Nyanskaffningar	0	90 750
	Utgående anskaffningsvärde	50 142 524	50 142 524
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 087 281	-869 884
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 556	-217 397
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 308 838	-1 087 281
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 833 686	49 055 243
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 648 000	6 648 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 428 000	20 428 000
	Taxeringsvärde mark	7 363 000	7 363 000
		27 791 000	27 791 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	25 000 000
	Lokaler	2 791 000	2 791 000
		27 791 000	27 791 000

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Kabel-TV	0	5 786
		0	5 786

Not 10	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	26 395 856	0	26 395 856
	Fond för yttre underhåll	151 891	83 373	83 397
	S:a bundet eget kapital	26 547 747	83 373	26 479 253
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-1 669 809	-83 373	-1 671 733
	Årets resultat	-124 785	-124 785	70 418
	S:a ansamlad förlust	-1 794 593	-208 158	-1 601 315
	S:a eget kapital	24 753 154	-124 785	24 877 938

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	83 397	173 024
	Reservering enligt stadgar	83 373	83 373
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 879	-173 000
	Vid årets slut	151 891	83 397

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,860 %	7 750 000	7 750 000	2015-10-30
	Handelsbanken	4,230 %	3 800 000	3 800 000	2016-09-01
	Swedbank	2,760 %	7 750 000	0	2019-03-25
	Swedbank	1,710 %	5 000 000	0	Rörlig
	Handelsbanken	0,000 %	0	7 750 000	Avslutat
	Handelsbanken	0,000 %	0	5 000 000	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		24 300 000	24 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			24 300 000	24 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 300 000 kr. *Sam*

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	5 216
	Värme	0	53 295
	Sophämtning	0	1 531
	Extern revisor	0	18 000
	Arvoden	35 000	0
	Sociala avgifter	10 997	0
	Ränta	17 048	33 344
	Förutbetalda avgifter och hyror	158 260	151 722
		221 305	263 108

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 24/5 2015


Kjell Sune Ingemar Dahlovist
Ordförande


Per Jörgen Tesch
Sekreterare


Petter Alfred Lindén
Kassör


Anna Sofia Ingrid Andersson
Ledamot


Konrad Höjje
Ledamot


Henrik Björn Anders Thorvinger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2015


Stein Karlén
Auktoriserad revisor



BAKER TILLY

Baker Tilly Malmö Lund KB
Skeppsgatan 9
211 11 Malmö
Sweden

T: +46 40 661 20 50
F: +46 40 611 55 65

info.malmo@bakertilly.se
www.bakertillymalmo.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jasminen 3
Org.nr. 769612-3970

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jasminen 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Jasminen 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den maj 2015



Stein Karlsen

Auktoriserad revisor