

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jasminen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-04-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning

Malmö Mellersta Förstaden
Jasminen:3

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

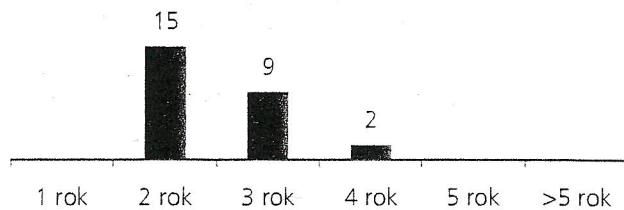
Fastighetens värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2924 kvadratmeter, varav 2452 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 472 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hysesrätt	60 kvm	Tillsvidare
Kontor	78 kvm	36mån
Skönhetssalong	125 kvm	36mån
Indisk restaurang	118 kvm	36mån
Mediaproduktion	38 kvm	36mån
Claras Café	88 kvm	36mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fuktskada	2009 - 2009	Fuktskada från lägenhet 226 med åtgärd av berörda lägenheter
Fasadrenovering	2009 - 2010	Lokala förbättringar av fuktskador i fasad/tak samt förbättringar av skadade fönsterpartier
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fasadrenovering	2009/2010	Underhållsarbete och förbättringar av lokala brister i fasad/fönsterpartier
Justering av värmesystem	2010	Planerad justering av värmecentral/radiatorer

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Klang	Ordförande	
Annika Jänsson	Kassör	Kassör efter Mikael's avgång
Kari Lotten Romanus	Sekreterare	
Konrad Höije	Ledamot	
Kristina Maria Schüchtle	Ledamot	Ordinarie ledamot efter Peters avgång
Lars Peter Halling	Ledamot	Avgick januari 2010 pga flytt
Ulf Mikael Johansson	Kassör	Avgick oktober 2009 pga flytt

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stein Karlsen

Ordinarie Extern

BDO Nordic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Läckage i tak Ledeburgatan 2, lgh 225 vilket krävde akuta åtgärder.

Vattenskada i kök Ledeburgatan 2, lgh 226. PEAB ombesörjde renovering av skadade lägenheter.

Punktvis fönster- och takrenovering hela fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Fortsatta punktinsatser av fönster.

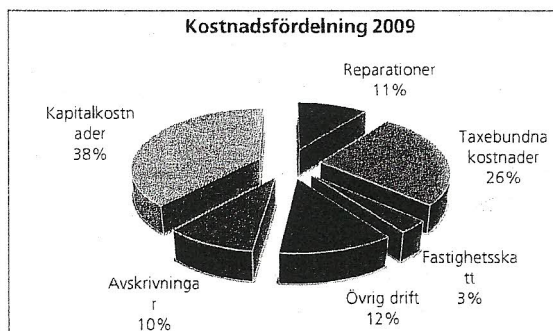
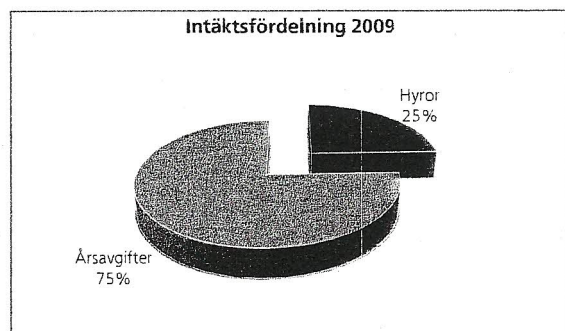
Justering av värmesystem.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 5% då ekonomin kräver detta och föreningen inte tidigare gjort avgiftshöjningar.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2010-04-01 med 5,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	888 kr
Årsavgifter	525 kr
Övriga intäkter	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	81 kr
Taxebundna kostnader	202 kr
Fastighetsskatt	26 kr
Övrig drift	93 kr
Avskrivningar	74 kr
Kapitalkostnader	296 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2452 kvm bostäder och 472 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	525	562	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 910	9 910	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	20	19	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	143	77	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	37	0	0

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-537 232
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	298 897
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 225
summa fritt eget kapital	-304 560

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-304 560**

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 707 228	1 717 722
Övriga rörelseintäkter		10 560	17
		<u>1 717 788</u>	<u>1 717 740</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-41 130	-288 068
Reparationer		-236 447	-13 814
Taxebundna kostnader		-591 476	-405 156
Övriga driftskostnader		-53 039	-50 623
Fastighetskatt		-75 262	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-115 381	-89 151
Personalkostnader		-61 373	-68 858
Avskrivningar		-217 019	0
		<u>-1 391 127</u>	<u>-915 669</u>
RÖRELSERESULTAT		326 662	802 071
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 419	26 264
Räntekostnader		-864 943	-1 079 975
		<u>-863 524</u>	<u>-1 053 711</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-536 862	-251 640
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-370	0
		<u>-370</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		-537 232	-251 640

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	49 834 755	50 051 774
	<u>49 834 755</u>	<u>50 051 774</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 834 755	50 051 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2	17 085
Skattefordringar	14 157	0
Övriga fordringar	29 504	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	53 097	31 417
	<u>96 760</u>	<u>48 502</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	207 255	1 102 384
SBC klientmedel i SHB	806 338	0
	<u>1 013 593</u>	<u>1 102 384</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 110 353	1 150 886
SUMMA TILLGÅNGAR	50 945 109	51 202 660

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 395 856	26 395 856
Fond för yttre underhåll	Not 6	66 225	0
		<u>26 462 081</u>	<u>26 395 856</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		232 672	550 538
Årets resultat		-537 232	-251 640
		<u>-304 560</u>	<u>298 897</u>
SUMMA EGET KAPITAL		26 157 521	26 694 753
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	24 300 000	24 300 000
		<u>24 300 000</u>	<u>24 300 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		234 277	0
Skatteskulder		42 347	123 848
Övriga kortfristiga skulder		26 873	17 483
Upplupna kostnader	Not 8	69 486	32 777
Förutbetalda avgifter och hyror		114 605	33 799
		<u>487 588</u>	<u>207 907</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		50 945 109	51 202 660
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	24 300 000	24 300 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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 procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 288 080	1 377 600
Hysesintäkter	419 148	340 122
	<u>1 707 228</u>	<u>1 717 722</u>

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	215 120
Fastighetsskötsel gård beställ	14 208	0
Städning entreprenad	6 880	0
Hissbesiktning	1 214	0
Serviceavtal	16 805	65 980
Förbrukningsmateriel	2 022	6 968
	<u>41 130</u>	<u>288 068</u>

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	13 814
Hyseslägenheter	69 107	0
Lokaler	67 997	0
Tvättstuga	956	0
VVS	5 171	0
Ventilation	356	0
Elinstallationer	3 962	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 006	0
Huskropp utvändigt	25 170	0
Fasad	10 168	0
Fönster	7 286	0
Mark/gård/utemiljö	1 874	0
Vattenskada	32 393	0
	<u>236 447</u>	<u>13 814</u>

	2009	2008
Taxebundna kostnader		
El	58 797	56 499
Värme	417 851	224 287
Vatten	62 954	106 965
Sophämtning/renhållning	46 936	17 405
Grovsopor	4 938	0
	591 476	405 156
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 417	34 652
Kabel-TV	21 622	15 971
	53 039	50 623
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 262	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Representation	0	935
Tele och datakommunikation	2 312	2 284
Revisionsarvode extern revisor	8 332	8 621
Föreningskostnader	1 644	0
Förvaltningsarvode	52 574	75 660
Förvaltningsarvoden övriga	4 011	0
Administration	16 014	0
Konsultarvode	27 094	0
Övriga driftskostnader	3 400	1 651
	115 381	89 151
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	45 000	52 000
Löner och arvoden	1 700	0
Sociala kostnader	14 673	16 858
	61 373	68 858
Avskrivningar		
Byggnad	217 019	0
	217 019	0
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 391 127	915 669
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 051 774	50 051 774
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	50 051 774	50 051 774
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Årets avskrivningar enligt plan	-217 019	0
Utgående avskrivning enligt plan	-217 019	0

	2009	2008
Planenligt restvärde vid årets slut	49 834 755	50 051 774
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 648 000	6 648 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 742 000	16 742 000
Taxeringsvärde mark	5 333 000	5 333 000
	22 075 000	22 075 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	18 597 000	18 597 000
Lokaler	3 478 000	3 478 000
	22 075 000	22 075 000

	2009-12-31	2008-12-31
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Förutbetalda kostnader 2008	0	31 417
Försäkring	34 900	0
Kabel-TV	5 426	0
SBC Kvartal 1	12 771	0
	53 097	31 417

Not 5
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 395 856	0	0	26 395 856
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	66 225	66 225	0	0
Summa bundet eget kapital	26 462 081	66 225	0	26 395 856
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	232 672	-66 225	-251 640	550 538
Årets resultat	-537 232	-537 232	251 640	-251 640
Summa ansamlad förlust	-304 560	-603 457	0	298 897
Summa eget kapital	26 157 521	-537 232	0	26 694 753


	2009	2008
Not 6		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	66 225	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
länspråktagande enligt stadgar	0	0
länspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	66 225	0

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Stadshypotek AB	3,860 %	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek AB	2,090 %	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek AB	4,100 %	7 750 000	7 750 000
Handelsbanken Triangeln	4,240 %	0	1 050 000
Handelsbanken Triangeln	3,250 %	1 050 000	0
Summa skulder till kreditinstitut		24 300 000	24 300 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
		24 300 000	24 300 000
Not 8		2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER			
Upplupna kostnader 2008		0	32 777
El		8 679	0
Värme		42 609	0
Sophämtning		1 646	0
Revisionsarvode		6 600	0
Ränta		9 952	0
		69 486	32 777

MALMÖ den 29/6 2010



Johan Klang
Ordförande



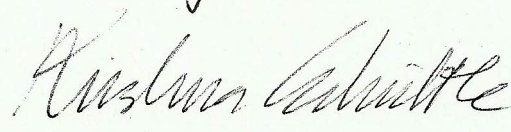
Kari Lotten Romanus
Sekreterare



Annika Jansson
Kassör




Konrad Höjje
Ledamot



Kristina Maria Schüchtle
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/6 2010



Stein Karlsen
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Jasminen 3 för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 29 juni 2010



Stein Karlsen

Auktoriserad revisor