

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jasminen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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	Förvärv	Kommun
Malmö Mellersta Förstaden Jasminen:3	2005	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

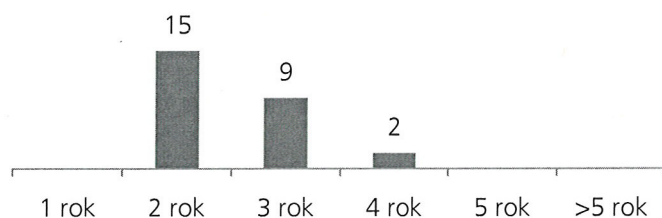
Fastighetens värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 924 kvadratmeter, varav 2 452 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 472 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hysesrätt	60 kvm	Tillsvidare
Kontor	78 kvm	2012-02-28
Skönhetssalong	125 kvm	2012-03-31
Indisk restaurang	118 kvm	2012-08-31
Mediaproduktion	38 kvm	Avslutad
Claras Cafe	88 kvm	2010-09-30

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
Fasadrenovering	2009 - 2010	Underhållsarbete och förbättringar av lokala brister i fasad/fönsterpartier
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2009-2011	Underhållsarbete och förbättringar av lokala brister i fasad/fönsterpartier
Justering av värmesystem	2011	Planerad justering av värmecentral/radiatorer

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits 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
Kari Lotten Romanus	Sekreterare
Annika Jansson	Kassör
Jörgen Tesch	Ledamot
Martin Ek	Ledamot
Konrad Höjje	Ledamot
Gunilla Waara-Rilfors	Ledamot
Ingemar Dahlgvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stein Karlsen

Ordinarie Extern

BDO Nordic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-08-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fönsterrenovering fortgår enligt plan

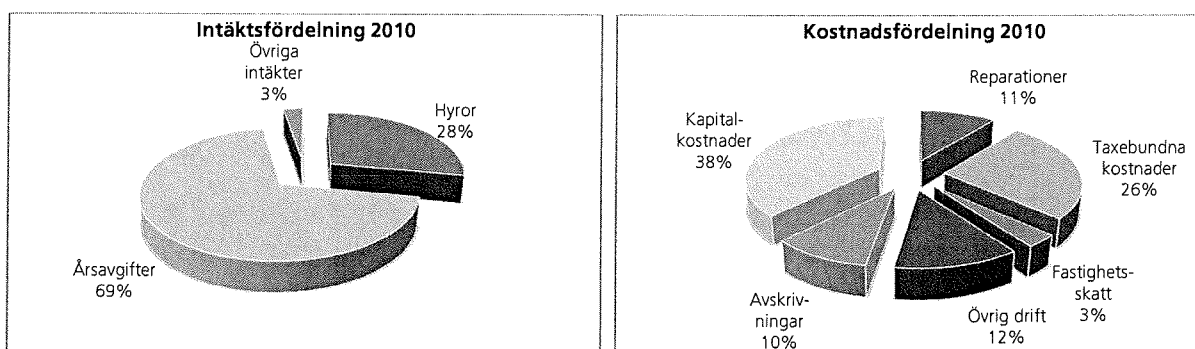
Värmejustering planeras sommar 2011 vid avstängt värmesystem

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2016.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 146 kr
Årsavgifter	545 kr
Övriga intäkter	18 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	79 kr
Taxebundna kostnader	194 kr
Fastighets-skatt	24 kr
Övrig drift	92 kr
Avskrivningar	74 kr
Kapitalkostnader	278 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 452 kvm bostäder och 472 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	545	525	562	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 910	9 910	9 910	0
Elkostnad/kvm totalyta	22	20	19	0
Värmekostnad/kvm totalyta	130	143	77	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	22	37	0

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-235 566
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	-304 560
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 720
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-612 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	111 361
att i ny räkning överförs	-501 485

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 877 433	1 707 228
Övriga rörelseintäkter		53 128	10 560
		1 930 561	1 717 788
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-57 541	-41 130
Reparationer		-120 839	-236 447
Periodiskt underhåll		-111 361	0
Taxebundna kostnader		-565 885	-591 476
Övriga driftskostnader		-56 141	-53 039
Fastighetsskatt		-69 602	-75 262
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-107 772	-115 381
Personalkostnader		-47 459	-61 373
Avskrivningar		-217 019	-217 019
		-1 353 620	-1 391 127
RÖRELSERESULTAT		576 941	326 662
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 246	1 419
Räntekostnader		-813 753	-864 943
		-812 507	-863 524
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-235 566	-536 862
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-370
		0	-370
ÅRETS RESULTAT		-235 566	-537 232

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	49 617 736	49 834 755
	49 617 736	49 834 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 617 736	49 834 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Skattefordringar	12 777	14 157
Övriga fordringar	40 324	29 504
Förutbetalda kostnader Not 4	40 515	53 097
	93 616	96 760
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	6 839	207 255
SBC klientmedel i SHB	844 532	806 338
	851 371	1 013 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	944 987	1 110 353
SUMMA TILLGÅNGAR	50 562 723	50 945 109

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	138 945	66 225
		26 534 801	26 462 081
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		-377 280	232 672
Årets resultat		-235 566	-537 232
		-612 846	-304 560
SUMMA EGET KAPITAL		25 921 955	26 157 521
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	24 300 000	24 300 000
		24 300 000	24 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		95 862	234 277
Skatteskulder		0	42 347
Övriga kortfristiga skulder		24 071	26 873
Upplupna kostnader	Not 8	91 933	69 486
Förutbetalda avgifter och hyror		128 902	114 605
		340 768	487 588
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		50 562 723	50 945 109
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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 336 401	1 288 080
Hysesintäkter	541 032	419 148
	1 877 433	1 707 228

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	7 453	0
Fastighetsskötsel gård beställ	0	14 208
Snöröjning/sandning	220	0
Städning entreprenad	17 683	6 880
Städning enligt beställning	3 036	0
Sotning	550	0
Hissbesiktning	1 214	1 214
Gård	2 229	0
Serviceavtal	17 427	16 805
Förbrukningsmateriel	7 728	2 022
	57 541	41 130

Reparationer

Hyreslägenheter	0	69 107
Lokaler	0	67 997
Tvättstuga	0	956
Sophantering/återvinning	4 653	0
Lås	120	0
VVS	1 549	5 171
Ventilation	0	356
Elinstallationer	2 474	3 962
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 969	12 006
Hiss	10 621	0
Huskropp utvändigt	0	25 170
Fasad	0	10 168
Fönster	58 327	7 286
Mark/gård/utemiljö	0	1 874
Skador/klotter/skadegörelse	1 412	0
Vattenskada	35 715	32 393
	120 839	236 447

Periodiskt underhåll

Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	111 361	0
	111 361	0

Taxebundna kostnader

El	65 726	58 797
Värme	379 676	417 851
Vatten	59 963	62 954
Sophämtning/renhållning	47 355	46 936
Grovsopor	13 166	4 938
	565 885	591 476

Övriga driftskostnader

Försäkring	34 900	31 417
Kabel-TV	21 241	21 622
	56 141	53 039

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

69 602 75 262

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	538	0
Tele och datakommunikation	481	2 312
Revisionsarvode extern revisor	21 151	8 332
Föreningskostnader	943	1 644
Styrelseomkostnader	505	0
Förvaltningsarvode	49 860	52 574
Förvaltningsarvoden övriga	4 251	4 011
Administration	15 817	16 014
Korttidsinventarier	1 990	0
Konsultarvode	7 705	27 094
Medlemsavgift SBC ek för	4 530	0
Övriga driftskostnader	0	3 400
	107 772	115 381

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	25 000	45 000
Löner och arvoden	11 470	1 700
Sociala kostnader	10 989	14 673
	47 459	61 373

Avskrivningar

Byggnad	217 019	217 019
	217 019	217 019

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 353 620 **1 391 127**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	50 051 774	50 051 774
Utgående anskaffningsvärde	50 051 774	50 051 774

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-217 019	0
Årets avskrivningar enligt plan	-217 019	-217 019
Utgående avskrivning enligt plan	-434 038	-217 019

Planenligt restvärde vid årets slut

49 617 736 **49 834 755**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 6 648 000 6 648 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	18 026 000	16 742 000
Taxeringsvärde mark	6 214 000	5 333 000
	24 240 000	22 075 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	20 600 000	18 597 000
Lokaler	3 640 000	3 478 000
	24 240 000	22 075 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	34 866	34 900
Kabel-TV	5 649	5 426
SBC Kvartal 1	0	12 771
	40 515	53 097

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl 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	138 945	72 720	0	66 225
Summa bundet eget kapital	26 534 801	72 720	0	26 462 081
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	-377 280	-72 720	-537 232	232 672
Årets resultat	-235 566	-235 566	537 232	-537 232
Summa ansamlad förlust	-612 846	-308 286	0	-304 560
Summa eget kapital	25 921 955	-235 566	0	26 157 521

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	66 225	0
Reservering enligt stadgar	72 720	66 225
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	138 945	66 225

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,860 %	7 750 000	7 750 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,870 %	7 750 000	7 750 000	2011-03-08
Stadshypotek AB	4,100 %	7 750 000	7 750 000	Rörlig ränta
Handelsbanken Triangeln	5,050 %	1 050 000	1 050 000	Rörlig ränta
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

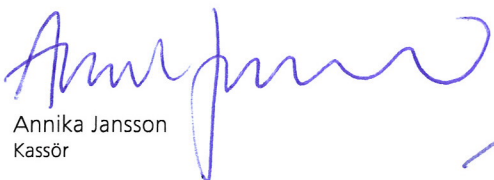
UPPLUPNA KOSTNADER

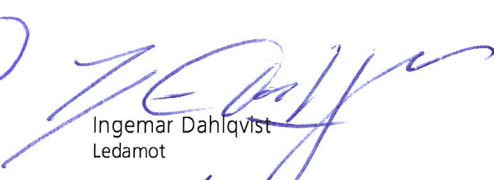
	2010-12-31	2009-12-31
El	12 110	8 679
Värme	51 598	42 609
Extern revisor	14 000	6 600
Ränta	14 225	9 952
Sophämtning	0	1 646
	91 933	69 486

MALMÖ den 16 / 5 2011

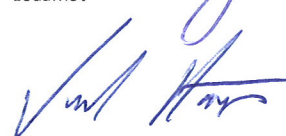

Johan Klang
Ordförande


Lotten Romahus
Sekreterare


Annika Jansson
Kassör


Ingemar Dahlqvist
Ledamot



Martin Ek
Ledamot


Konrad Höjje
Ledamot


Jörgen Tesch
Ledamot


Gunilla Waara-Rilfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 8 2011


Stein Karlén
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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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 bostadsrättslagen, 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 augusti 2011

Stein Karlsen

Auktoriserad revisor