

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jasminen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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	1982	Malmö

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

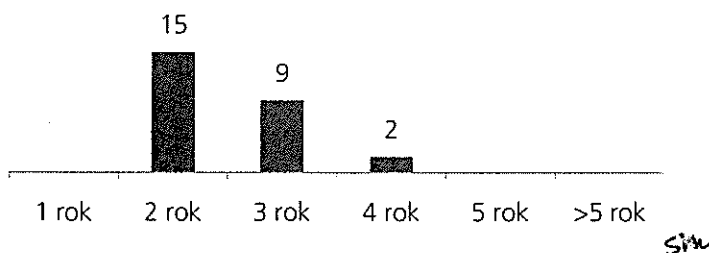
Fastighetens värdeår är 1982.

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 samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hysesrätt	60 kvm	Tillsvidare
Klädesbutik	78 kvm	2015-02-28
Bilskola	125 kvm	2015-06-30
Indisk restaurang	118 kvm	2015-08-31
Lagerlokal	38 kvm	2014-04-30
Claras Cafe	88 kvm	2013-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster	2012	Målning och renovering av skadade fönsterpartier
Tak Målning	2012 - 2013	Målning av plåttak mot gården slutförs sommaren 2013
Fönsterrenovering	2011	Förbättring av skadade fönsterpartier med utbyte av trädelar samt målning i hela fastigheten
Värmejustering	2011 - 2012	Värmejustering för att få bättre komfort och minskad energiförbrukning
Fasadrenovering	2009 - 2010	Underhållsarbete och förbättringar av lokala brister i fasad/fönsterpartier

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

SBL

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingemar Dahlqvist	Ordförande	Ingemar Dahlqvist
Per Jörgen Tesch	Sekreterare	
Konrad Höjje	Kassör	
Martin Ek	Ledamot	
Henrik Thorvinger	Ledamot	
Johan Klang	Ledamot	Har avgått under året
Nina Maria Palm	Ledamot	
Kari Lotten Romanus	Suppleant	
Baker Tilly Malmö Lund	Revisor	
Stein Are Karlsen	Huvudansvarig revisor	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Stein Karlsen	Ordinarie Extern	Baker Tilly Malmö Lund
---------------	------------------	------------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-07-03.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fastighetens fönster målades och renoverades.

Värmeinjusterings för att få bättre komfort och minskad energiförbrukning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

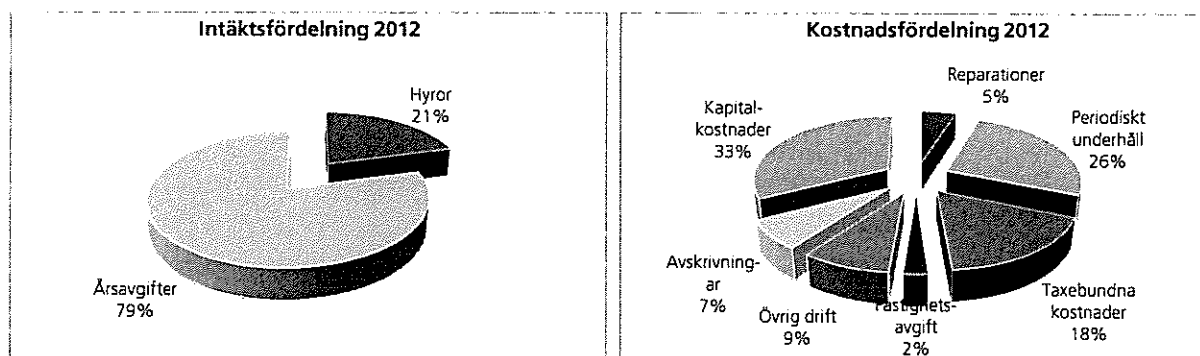
Målning av plåttak mot gården slutförs sommaren 2013

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-04-01 med 13%

Styrelsen beslutar att tillfälligt höja månadsavgifterna under Juli - September fördelat efter andelstal för att förbättra föreningens likviditet.

Fördelning intäkter och kostnader:



SAN

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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	718	572	545	525
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 988	9 910	9 910	9 910
Elkostnad/kvm totalyta	16	20	22	20
Värmekostnad/kvm totalyta	129	122	130	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	21	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	334	333	278	296

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-758 983
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-929 657
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 720
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 761 360</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	173 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 588 360</b>

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

*SAM*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 216 970	1 892 977
Övriga rörelseintäkter		10 871	95 209
		<b>2 227 841</b>	<b>1 988 186</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-55 510	-52 591
Reparationer		-149 120	-26 740
Periodiskt underhåll		-781 105	-283 100
Taxebundna kostnader		-528 787	-539 567
Övriga driftskostnader		-60 489	-56 593
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-71 890	-70 252
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-109 018	-90 624
Personalkostnader		-39 426	-33 644
Avskrivningar		-217 019	-218 827
		<b>-2 012 364</b>	<b>-1 371 938</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>215 477</b>	<b>616 247</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 923	2 193
Räntekostnader		-976 383	-973 892
		<b>-974 460</b>	<b>-971 699</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-758 983</b>	<b>-355 452</b> <i>Sak</i>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	49 181 890	49 398 909
	<b>49 181 890</b>	<b>49 398 909</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>49 181 890</b>	<b>49 398 909</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10	111 157
Skattefordringar	10 489	12 127
Övriga fordringar	58 838	54 567
Förutbetalda kostnader Not 4	20 386	5 477
	<b>89 724</b>	<b>183 328</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, och bank Not 5	17 023	4 339
SBC klientmedel i SHB	445 842	527 955
	<b>462 865</b>	<b>532 293</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>552 589</b>	<b>715 622</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>49 734 479</b>	<b>50 114 530</b>

*San*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		26 395 856	26 395 856
Fond för yttre underhåll	Not 7	173 024	100 304
		<b>26 568 880</b>	<b>26 496 160</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 002 377	-574 205
Årets resultat		-758 983	-355 452
		<b>-1 761 360</b>	<b>-929 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 807 520</b>	<b>25 566 503</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	24 470 000	24 300 000
		<b>24 470 000</b>	<b>24 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	20 000	0
Leverantörsskulder		61 817	38 091
Övriga kortfristiga skulder		109 827	10 916
Upplupna kostnader	Not 9	120 629	85 344
Förutbetalda avgifter och hyror		144 685	113 676
		<b>456 958</b>	<b>248 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>49 734 479</b>	<b>50 114 530</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	24 650 000	24 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*SMA*

**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 alternativt år tillämpas.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50 %	0,50 %

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

<b>Not 1</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 760 302	1 403 268
Hysesintäkter	456 668	489 709
	<b>2 216 970</b>	<b>1 892 977</b>

<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning entreprenad	28 987	28 206
Städning enligt beställning	1 217	0
Hissbesiktning	1 339	1 336
Serviceavtal	23 967	23 049
	<b>55 510</b>	<b>52 591</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	23 717	0
Tvättstuga	5 085	0
Entré/trapphus	0	3 695
Lås	446	2 623
VVS	4 274	11 802
Värmeanläggning/undercentral	2 053	0
Ventilation	22 286	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 641	0
Hiss	77 212	7 527
Skador/klotter/skadegörelse	979	1 093
Vattenskada	9 427	0
	<b>149 120</b>	<b>26 740</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	0	40 220
Värmeanläggning	189 025	0
Fasad	32 581	0
Fönster	559 499	242 880
	<b>781 105</b>	<b>283 100</b>

SIAU



<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	45 682	59 467
Värme	377 794	357 538
Vatten	62 015	61 615
Sophämtning/renhållning	43 297	60 947
	<b>528 787</b>	<b>539 567</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	38 569	34 866
Kabel-TV	21 920	21 727
	<b>60 489</b>	<b>56 593</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 890</b>	<b>70 252</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	592	358
Hysesförluster	6 910	2 773
Revisionsarvode extern revisor	12 602	20 002
Föreningskostnader	2 026	908
Förvaltningsarvode	53 554	51 247
Förvaltningsarvoden övriga	998	304
Administration	15 237	10 502
Konsultarvode	12 569	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	<b>109 018</b>	<b>90 624</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	30 000	25 600
Sociala kostnader	9 426	8 044
	<b>39 426</b>	<b>33 644</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	217 019	218 827
	<b>217 019</b>	<b>218 827</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 012 364</b>	<b>1 371 938</b> <i>sidu</i>

<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	50 051 774	50 051 774
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 611 273</b>	<b>50 051 774</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-652 865	-434 038
Årets avskrivningar enligt plan	-217 019	-218 827
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-869 884</b>	<b>-652 865</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>49 741 388</b>	<b>49 398 909</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 648 000	6 648 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 026 000	18 026 000
Taxeringsvärde mark	6 214 000	6 214 000
	<b>24 240 000</b>	<b>24 240 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	20 600 000	20 600 000
Lokaler	3 640 000	3 640 000
	<b>24 240 000</b>	<b>24 240 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	14 879	0
Kabel-TV	5 507	5 477
	<b>20 386</b>	<b>5 477</b>

<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Beviljad kredit</b>	150 000	0
Utnyttjad kredit	0	0
	<b>150 000</b>	<b>0</b>

*Sian*

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 395 856	0	0	26 395 856
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	173 024	72 720	0	100 304
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 568 880</b>	<b>72 720</b>	<b>0</b>	<b>26 496 160</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 002 377	-72 720	-355 452	-574 205
Årets resultat	-758 983	-758 983	355 452	-355 452
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 761 360</b>	<b>-831 703</b>	<b>0</b>	<b>-929 657</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 807 520</b>	<b>-758 983</b>	<b>0</b>	<b>25 566 503</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	100 304	138 945
Reservering enligt stadgar	72 720	72 720
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-111 361
<b>Vid årets slut</b>	<b>173 024</b>	<b>100 304</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,860 %	7 750 000	7 750 000	2015-10-30
Stadshypotek AB	4,420 %	7 750 000	7 750 000	2014-03-01
Stadshypotek AB	3,330 %	5 000 000	5 000 000	2013-09-01
Stadshypotek AB	4,230 %	3 800 000	3 800 000	2016-09-01
Stadshypotek AB	3,790 %	190 000	0	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 490 000</b>	<b>24 300 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-20 000</b>	<b>0</b>	
		<b>24 470 000</b>	<b>24 300 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 390 000 Kr.

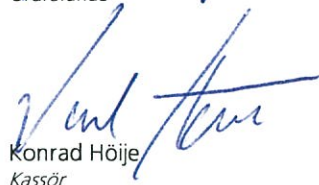
*SAL*

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	6 843	7 323
Värme	67 740	38 602
Sophämtning	1 464	1 485
Extern revisor	15 000	17 000
Ränta	23 012	20 934
Sociala avgifter	1 571	0
Arvode	5 000	0
	<b>120 629</b>	<b>85 344</b>

MALMÖ den 12/8 2013

  
Ingemar Dahlqvist  
Ordförande

  
Per Jörgen Tesch  
Sekreterare

  
Konrad Höjje  
Kassör

  
Nina Maria Palm  
Ledamot

  
Martin Ek  
Ledamot

  
Henrik Thorvinger  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/9 2013 med avvikelse från standardutformningen.

  
Stein Karlén  
Extern revisor



## 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 2012.

#### *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 2012 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 2012.

### *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.

### **Anmärkning**

Nedanstående anmärkning påverkar inte mina uttalanden ovan.

Årsredovisningen har inte upprättas i sådan tid att det har varit möjligt att, enligt 7 kap. 4 § i föreningslagen, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den 19 september 2013



Stein Karlsen

Auktoriserad revisor