

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jasminen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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	Hässleholm

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

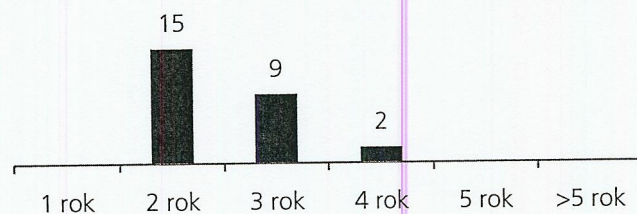
Fastighetens värdeår är 1982.

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 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hysesrätt	60 kvm	Tillsvidare
Klädesbutik	78 kvm	2015-02-28
Skönhetssalong	125 kvm	Outhyrd
Indisk restaurang	118 kvm	2012-08-31
Lagerlokal	38 kvm	Outhyrd
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 åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
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
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Takreparation	2012	Reparation och målning av plåttak
Lägenhetsbygge	2013	Diskussioner angående ombyggnad av lokal till bostadsrätt pågår

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Rikard Ek	Ledamot
Konrad Höije	Ledamot
Nina Maria Palm	Ledamot
Per Jörgen Tesch	Ledamot
Kari Lotten Romanus	Ledamot
Carl Johan Klang	Ledamot
Kjell Sune Ingemar Dahlqvist	Ledamot
<i>Baker Tilly Malmö</i> BDO Malmö Kommanditbolag	Revisor
Stein Are Karlson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stein Karlson Ordinarie Extern

BDO Nordic Baker Tilly Malmö KB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-10-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

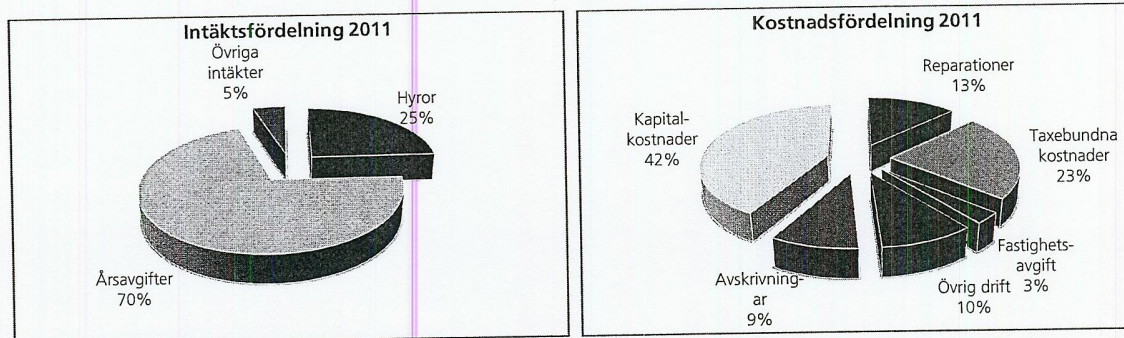
Reparation och målning av plåttak för att förhindra omfattande takreparation Ombyggnad av lokal till bostadsrätt är under utredning

Föreningens ekonomi

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

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2452 kvm bostäder och 472 kvm lokaler *Sam*

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	572	545	525	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 910	9 910	9 910	9 910
Elkostnad/kvm totalyta	20	22	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	122	130	143	77
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	22	37
Kapitalkostnader/kvm totalyta	333	278	296	369

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	-355 452
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-501 485
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 720
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-929 657

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs

-929 657 *SA*

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror	1 892 977	1 877 433
Övriga rörelseintäkter	95 209	53 128
	<u>1 988 186</u>	<u>1 930 561</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader	-52 591	-57 541
Reparationer	-26 740	-120 839
Periodiskt underhåll	-283 100	-111 361
Taxebundna kostnader	-539 567	-565 885
Övriga driftkostnader	-56 593	-56 141
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-70 252	-69 602
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-90 624	-107 772
Personalkostnader	-33 644	-47 459
Avskrivningar	-218 827	-217 019
	<u>-1 371 938</u>	<u>-1 353 620</u>
RÖRELSERESULTAT	616 247	576 941
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	2 193	1 246
Räntekostnader	-973 892	-813 753
	<u>-971 699</u>	<u>-812 507</u>
ÅRETS RESULTAT	-355 452	-235 566 <i>sin</i>

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	49 398 909	49 617 736
	<u>49 398 909</u>	<u>49 617 736</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 398 909	49 617 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	111 157	0
Skattefordringar	12 127	12 777
Övriga fordringar	54 567	40 324
Förutbetalda kostnader	Not 4	40 515
	5 477	40 515
	<u>183 328</u>	<u>93 616</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	4 339	6 839
SBC klientmedel i SHB	527 955	844 532
	<u>532 293</u>	<u>851 371</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	715 622	944 987
SUMMA TILLGÅNGAR	50 114 530	50 562 723 <i>sim</i>

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	100 304	138 945
		<u>26 496 160</u>	<u>26 534 801</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	-377 280
Ansamlad förlust		-574 205	0
Årets resultat		-355 452	-235 566
		<u>-929 657</u>	<u>-612 846</u>
SUMMA EGET KAPITAL		25 566 503	25 921 955
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		38 091	95 862
Övriga kortfristiga skulder		10 916	24 071
Upplupna kostnader		85 344	91 933
Förutbetalda avgifter och hyror	Not 8	113 676	128 902
		<u>248 027</u>	<u>340 768</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		50 114 530	50 562 723
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	24 300 000	24 300 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga <i>Sm</i>

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 403 268	1 336 401
Hysesintäkter	489 709	541 032
	<u>1 892 977</u>	<u>1 877 433</u>

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	0	7 453
Snöröjning/sandning	0	220
Städning entreprenad	28 206	17 683
Städning enligt beställning	0	3 036
Sotning	0	550
Hissbesiktning	1 336	1 214
Gård	0	2 229
Serviceavtal	23 049	17 427
Förbrukningsmateriel	0	7 728
	<u>52 591</u>	<u>57 541</u>

Reparationer		
Sophantering/återvinning	0	4 653
Entré/trapphus	3 695	0
Lås	2 623	120
VVS	11 802	1 549
Elinstallationer	0	2 474
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 969
Hiss	7 527	10 621
Fönster	0	58 327
Skador/klotter/skadegörelse	1 093	1 412
Vattenskada	0	35 715
	<u>26 740</u>	<u>120 839</u>

Periodiskt underhåll		
Lägenhet	40 220	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	111 361
Fönster	242 880	0
	<u>283 100</u>	<u>111 361</u>

	2011	2010
Taxebundna kostnader		
El	59 467	65 726
Värme	357 538	379 676
Vatten	61 615	59 963
Sophämtning/renhållning	60 947	47 355
Grovsopor	0	13 166
	<u>539 567</u>	<u>565 885</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 866	34 900
Kabel-TV	21 727	21 241
	<u>56 593</u>	<u>56 141</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 252	69 602
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	358	538
Tele och datakommunikation	0	481
Hysesförluster	2 773	0
Revisionsarvode extern revisor	20 002	21 151
Föreningskostnader	908	943
Styrelseomkostnader	0	505
Förvaltningsarvode	51 247	49 860
Förvaltningsarvoden övriga	304	4 251
Administration	10 502	15 817
Korttidsinventarier	0	1 990
Konsultarvode	0	7 705
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	<u>90 624</u>	<u>107 772</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	25 600	25 000
Löner	0	11 470
Sociala kostnader	8 044	10 989
	<u>33 644</u>	<u>47 459</u>
Avskrivningar		
Byggnad	218 827	217 019
	<u>218 827</u>	<u>217 019</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 371 938	1 353 620
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 051 774	50 051 774
Utgående anskaffningsvärde	<u>50 051 774</u>	<u>50 051 774</u>

	2011	2010
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-434 038	-217 019
Årets avskrivningar enligt plan	-218 827	-217 019
Utgående avskrivning enligt plan	-652 865	-434 038
Planenligt restvärde vid årets slut	49 398 909	49 617 736
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 648 000	6 648 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 026 000	18 026 000
Taxeringsvärde mark	6 214 000	6 214 000
	24 240 000	24 240 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 600 000	20 600 000
Lokaler	3 640 000	3 640 000
	24 240 000	24 240 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	0	34 866
Kabel-TV	5 477	5 649
	5 477	40 515

**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	100 304	-38 641	0	138 945
Summa bundet eget kapital	26 496 160	-38 641	0	26 534 801
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	38 641	338 639	-377 280
Ansamlad förlust	-574 205	0	-574 205	0
Årets resultat	-355 452	-355 452	235 566	-235 566
Summa ansamlad förlust	-929 657	-316 811	0	-612 846
Summa eget kapital	25 566 503	-355 452	0	25 921 955

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	138 945	66 225
Reservering enligt stadgar	72 720	72 720
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 361	0
Vid årets slut	100 304	138 945

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

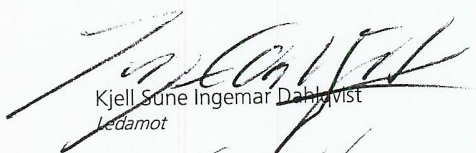
	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,860 %	7 750 000	7 750 000	2015-10-30
Stadshypotek AB	4,420 %	7 750 000	7 750 000	2014-03-01
Stadshypotek AB	4,100 %	0	7 750 000	
Stadshypotek AB	3,330 %	5 000 000	1 050 000	2013-09-01
Stadshypotek AB	4,230 %	3 800 000	0	2016-09-01
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

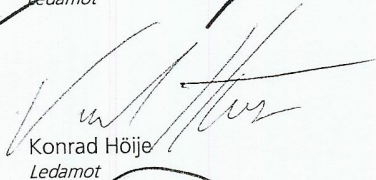
El
Värme
Extern revisor
Ränta
Sophämtning

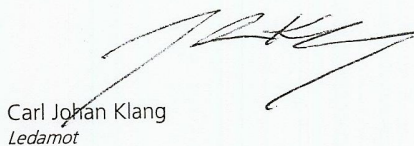
2011-12-31	2010-12-31
7 323	12 110
38 602	51 598
17 000	14 000
20 934	14 225
1 484	0
85 344	91 933

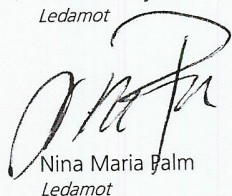
MALMÖ den / 2012


Kjell Sune Ingemar Dahlqvist
Ledamot


Martin Rikard Ek
Ledamot


Konrad Höjje
Ledamot


Carl Johan Klang
Ledamot


Nina Maria Palm
Ledamot


Kari Lotten Romanus
Ledamot


Per Jörgen Tesch
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/6 2012


Stein Karlsen
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Jasminen 3 för år 2011.

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 revisionsstandard 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Jasminen 3 för år 2011.

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 29 juni 2011

Stein Karlsen

Auktoriserad revisor