

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Jasminen  
Org. nr: 746000–0859





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Jasminen får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år främst beroende på höjning av årsavgifterna. Räntekostnaden har ökat på grund av omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 70%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 330% till 258%.

I resultatet ingår avskrivningar med 64 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 226 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkträdet 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Nobelvägen 70 B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	16
Total bostadsarea	879 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	13 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Oxie Fastighetsfirma	Fastighetsskötsel
Tele 2	Kabel-TV
Ep-Service	Serviceavtal
Klottrets Fiende	Serviceavtal klottersanering
Svedala utemiljö	Gaturenhallning
Eon	El & fjärrvärme
Sysav	Sophantering
Stena Recycling	Återvinning
Great Security AB	Systematiskt brandskyddsarbete

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Underhållsplan:** Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 370 kr/kvm vilket är genomsnittskostnaden för planerat underhåll på evig sikt, enligt underhållsplan.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte tappvatten	1998
Elreovering	2000
Byte säkerhetsdörrar	2003
Ny smidesgrind	2007
Nytt smidesräcke samt handledare	2009
Byte av värmväxlare	2009
Underhåll av fasader och fönster	2010
Avloppsspolning	2011
Cykelförråd	2012
Stödmur	2015
Stamrörsspolning	2016
Målning av cykelrum	2016
Renovering av pannrum	2016
Byte av fjärrvärmecentral	2016
Målning av grind	2016
Relining av avloppsstammar + bottenplatta	2018
Ny torktumlare	2018
Obligatorisk ventilationskontroll	2020
Fasad, rensning av hängrännor	2020
Dränering gavelsida + halva innergården	2020
Två nya tvättmaskiner	2022



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>
Ulla Persson	Ordförande
Simon Persson	Kassör
Daniel Harju Popow	Sekreterare

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Carl Williamson	Suppleant
Tania Ezpeleta Dahlin	Suppleant
Vijdan Nalbantova	Suppleant
Åsa Sjöblom	Suppleant

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Faktor AB, Håkan Ekstrand	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer.  
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.  
Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 798 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Styrelsen har hållit fem (5) protokollförda styrelsemöten och däremellan hållit kontinuerlig kontakt. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

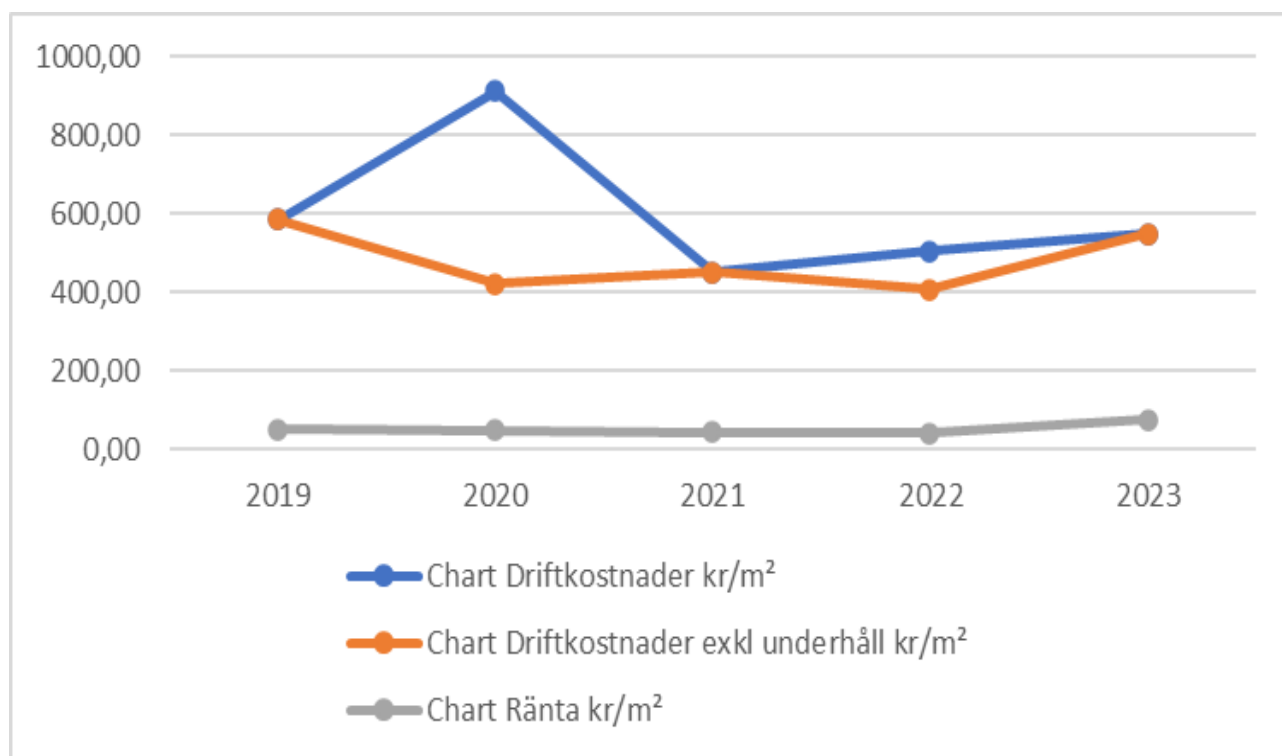
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	855	822	808	795	765
Rörelsens intäkter	893	847	845	821	795
Resultat efter finansiella poster*	162	156	215	-216	45
Årets resultat	162	156	215	-216	45
Resultat exkl. avskrivningar	226	232	296	-131	129
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-99	-47	24	-381	-121
Balansomslutning	1 880	1 895	1 952	1 847	2 118
Årets kassaflöde	45	18	185	-188	-116
Soliditet %*	-55	-63	-69	-85	-64
Likviditet %	70	48	93	45	416
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	100	98	100	99
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	999	961	946	931	896
Driftkostnader kr/kvm	550	506	453	912	587
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	550	407	453	424	587
Energikostnad kr/kvm*	262	211	208	175	171
Underhållsfond kr/kvm	978	608	390	80	284
Reservering till underhållsfond kr/kvm	370	317	309	284	284
Sparande kr/kvm*	257	363	337	340	147
Ränta kr/kvm	78	44	44	49	52
Skuldsättning kr/kvm*	3 117	3 390	3 621	3 733	3 844
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 117	3 390	3 621	3 733	3 844
Räntekänslighet %*	3,1	3,5	3,8	4,0	4,3

\*Obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 000	534 806	-1 916 441	155 553
Disposition enl. årsstämmobeslut			155 553	-155 553
Reservering underhållsfond		325 000	-325 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				161 877
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 000</b>	<b>859 806</b>	<b>-2 085 889</b>	<b>161 877</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 760 889
Årets resultat	161 877
Årets fondreservering enligt stadgarna	-325 000
<b>Summa</b>	<b>-1 924 011</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-1 924 011**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	854 848	821 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 389	25 448
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>893 237</b>	<b>846 954</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-483 240	-444 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 797	-103 157
Personalkostnader	Not 6	-29 927	-33 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-63 731	-76 473
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-669 695</b>	<b>-657 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>223 543</b>	<b>188 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 716	4 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-68 381	-38 356
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 666</b>	<b>-33 426</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>161 877</b>	<b>155 553</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>161 877</b>	<b>155 553</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	1 013 314	1 077 044
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 013 314</b>	<b>1 077 044</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 013 314</b>	<b>1 077 044</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 11	8 634	8 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	24 662	21 820
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 296</b>	<b>30 297</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	832 996	788 135
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>832 996</b>	<b>788 135</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>866 292</b>	<b>818 432</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 879 605</b>	<b>1 895 476</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	26 000	26 000	
Fond för yttre underhåll	859 806	534 806	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>885 806</b>	<b>560 806</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 085 889	-1 916 442	
Årets resultat	161 877	155 553	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 924 011</b>	<b>-1 760 889</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 038 205</b>	<b>-1 200 083</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 675 000	1 389 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 675 000</b>	<b>1 389 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 14	1 064 500	1 590 500
Leverantörsskulder	Not 15	46 487	14 382
Skatteskulder		3 242	2 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	128 582	98 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 242 811</b>	<b>1 706 059</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 879 605</b>	<b>1 895 476</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	161 877	155 553
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	63 731	76 473
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>225 608</b>	<b>232 026</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 999	-1 643
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	62 752	-9 020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>285 361</b>	<b>221 362</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-240 500	-203 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-240 500</b>	<b>-203 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>44 861</b>	<b>18 362</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>788 135</b>	<b>769 773</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>832 996</b>	<b>788 135</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tillkommande utgifter, fönster&stambyte (1992 resp. 1998)	Linjär	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter, el (2000)	Linjär	33
Tillkommande utgifter, entré (2001)	Linjär	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter, dörrbyte (2003)	Linjär	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter, smidesgrind (2007)	Linjär	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter, smidesräcke&värmesystem (2009)	Linjär	15
Tillkommande utgifter, fasad&fönster (2010)	Linjär	40
Tillkommande utgifter, cykelförråd (2012)	Linjär	Färdigavskriden

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	701 512	668 170
Bränsleavgifter, bostäder	153 336	153 336
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>854 848</b>	<b>821 506</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	23 040	23 040
Övriga ersättningar*	5 251	2 408
Erhållna statliga bidrag	9 642	0
Övriga rörelseintäkter	456	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>38 389</b>	<b>25 448</b>

\*Avser pant- och överlåtelseintäkter

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-86 630
Reparationer	-55 626	-15 451
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 424	-24 304
Försäkringspremier	-13 543	-12 111
Kabel- och digital-TV	-33 219	-32 329
Serviceavtal	-7 000	-7 000
Snö- och halkbekämpning	-16 839	-6 651
Förbrukningsinventarier	-6 695	0
Vatten	-69 033	-48 248
Fastighetsel	-34 718	-31 030
Uppvärmning	-126 448	-106 358
Sophantering och återvinning	-29 810	-35 288
Förvaltningsarvode drift*	-64 885	-39 075
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-483 240</b>	<b>-444 475</b>

\*Avser fastighetsskötsel

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 451	-79 999
Arvode, yrkesrevisorer	-9 375	-10 725
Övriga förvaltningskostnader	-3 834	-3 891
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 250	-1 932
Representation	0	-1 523
Bankkostnader	-3 887	-2 900
Övriga externa kostnader	0	-2 188
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-92 797</b>	<b>-103 157</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-26 000	-29 000
Sociala kostnader	-3 927	-4 869
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-29 927</b>	<b>-33 869</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-63 731	-76 473
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-63 731</b>	<b>-76 473</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	6 559	4 921
Övriga ränteintäkter	157	9
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 716</b>	<b>4 930</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-68 381	-38 356
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-68 381</b>	<b>-38 356</b>





**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	133 400	133 400
Mark	49 349	49 349
Tillkommande utgifter	3 127 232	3 127 232
	<b>3 309 981</b>	<b>3 309 981</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 309 981</b>	<b>3 309 981</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-133 400	-133 400
Tillkommande utgifter	-2 099 536	-2 023 063
	<b>-2 232 936</b>	<b>-2 156 463</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-63 731	-76 473
	<b>-63 731</b>	<b>-76 473</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 296 667</b>	<b>-2 232 936</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>1 013 314</b>	<b>1 077 044</b>
Mark	49 349	49 349
Tillkommande utgifter	963 965	1 027 695

**Taxeringsvärden**

Bostäder	13 800 000	13 800 000
	<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 800 000</i>	<i>5 800 000</i>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 634	8 477
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 634</b>	<b>8 477</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 217	13 543
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 445	8 277
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>24 662</b>	<b>21 820</b>



**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	394	2 089
Bankmedel	447 706	232 068
Transaktionskonto	384 895	553 978
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>832 996</b>	<b>788 135</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2 739 500	2 980 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 014 500	-1 510 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-78 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 675 000</b>	<b>1 389 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	5,38%	2023-02-28	140 000,00	0,00	140 000,00	0,00
SEB	5,38%	2023-08-28	1 372 500,00	-1 357 500,00	15 000,00	0,00
SEB	0,78%	2024-03-28	1 072 500,00	0,00	58 000,00	1 014 500,00
SEB	5,38%	2025-12-28	395 000,00	0,00	20 000,00	375 000,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2026-09-01	0,00	1 357 500,00	7 500,00	1 350 000,00
<b>Summa</b>			<b>2 980 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>240 500,00</b>	<b>2 739 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 489 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB's lån om 1 014 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 15 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	41 167	14 382
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 320	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>46 487</b>	<b>14 382</b>



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 612	285
Upplupna driftskostnader	6 838	0
Upplupna elkostnader	3 971	3 005
Upplupna vattenavgifter	16 476	0
Upplupna värmekostnader	17 238	15 303
Upplupna kostnader för renhållning	6 382	518
Upplupna revisionsarvoden	0	6 780
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 066	73 003
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>128 582</b>	<b>98 895</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 406 500	3 406 500

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Ulla Persson

---

Daniel Harju Popow

---

Simon Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557515414520

## Document

Årsredovisning 2023 Jasminen

Main document

20 pages

Initiated on 2024-04-17 10:49:31 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2024-04-21 11:28:24 CEST (+0200)

## Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

[alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se](mailto:alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se)

## Signatories

Ulla Persson (UP)

[hildegardulla@gmail.com](mailto:hildegardulla@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "ULLA HILDEGARD PERSSON"

Signed 2024-04-17 13:37:33 CEST (+0200)

Daniel Harju Popow (DHP)

[daniel.harju@gmail.com](mailto:daniel.harju@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Daniel Ivan Harju Popow"

Signed 2024-04-17 21:03:24 CEST (+0200)

Simon Persson (SP)

[sangarsimon@gmail.com](mailto:sangarsimon@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "SIMON PERSSON"

Signed 2024-04-21 11:04:17 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

[hakan.ekstrand@faktor.se](mailto:hakan.ekstrand@faktor.se)



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signed 2024-04-21 11:28:24 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557515414520

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jasminen

Org.nr 746000-0859

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jasminen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jasminen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-21 09:28:03 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - e9879231-e293-4339-816b-b3e9f7d4594f

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Jasminen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Jasminen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

