

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jasminen 9 & 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Martin Gustav Carlon	Ledamot
Caroline Ulrika Martina Grenö	Ledamot
Maria Katharina Holmberg Nidefelt	Ledamot
Ulf Fredrik Jentler	Ledamot
Anna Maria Levin	Ledamot

Ida Monica Backman	Suppleant
Rolf Henrik Klang	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jens Östergaard	Ordinarie Intern
Martin Andersson	Suppleant Intern

Valberedning

Jill Andersson
Eva Nilsson
Tashi Sylten

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Jasminen 9	1978	Stockholm
Jasminen 10	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

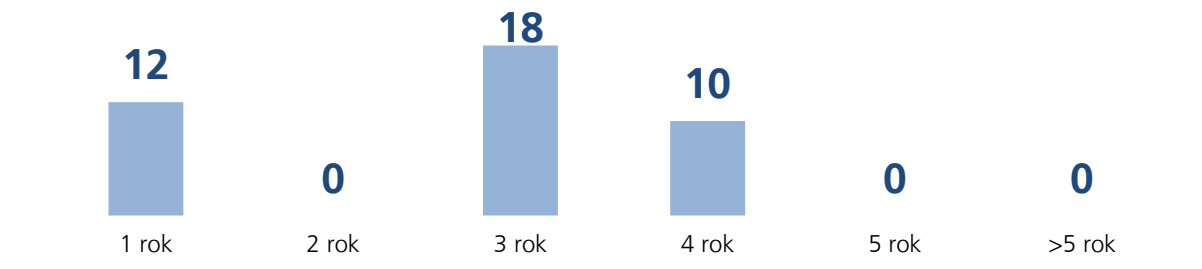
Fastigheterna bebyggdes 1881 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 454 m², varav 3 177 m² utgör lägenhetsyta och 277 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Psykoterapi	75 m ²	2020-09
Sjukgymnastik	62 m ²	2020-12
Mediabyrå	70 m ²	2018-06
Advokatbyrå	62 m ²	2018-10
PDGS AB	10 m ²	2019-12

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	I källaren
Snickarum	I källaren
Tvättstuga	Gården
Cykel och barnvagnsrum	Gården

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av hyreslokaler	2018
Fönsterrenovering	2018
Renovera stuprör/hängrännor.	2017
Målning och delvis byte av tak	
Byte av elementventiler	2016
Byte av ventiler för värme/vatten	2016
Fönsterrenovering	2015
Fönsterrenovering	2014
Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

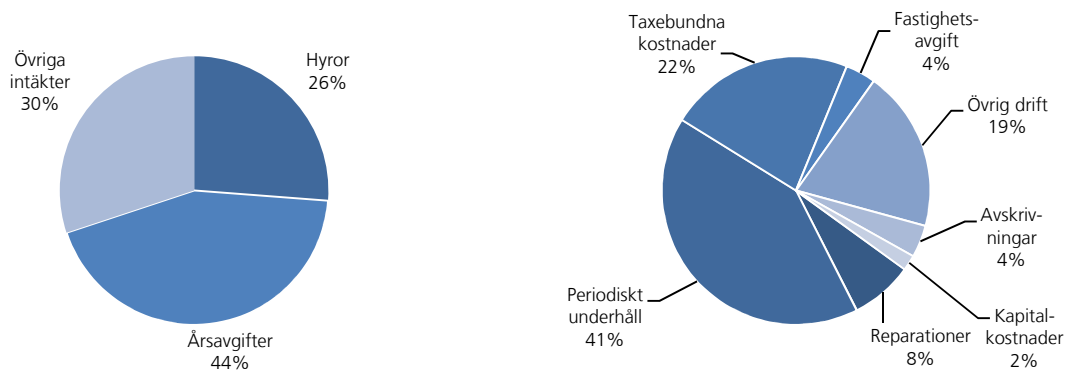
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Ownit
Teknisk förvaltning	Medlemmarna
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme reglering	Dalkia
Takskottning	Elit Plåtslagarna AB
El och Fjärrvärme	Fortum
Hiss	Trygga Hiss AB
Försäkring	Moderna försäkringar

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 595 169	1 574 823
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 372 546	2 353 644
Finansiella intäkter	71	22
Ökning av kortfristiga skulder	377 553	16 016
	2 750 170	2 369 682
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 768 474	2 271 702
Finansiella kostnader	56 055	55 854
Ökning av kortfristiga fordringar	144 123	1 677
Minskning av långfristiga skulder	20 104	20 104
	2 988 756	2 349 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 356 582	1 595 169
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-238 586	20 345

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har två av hyreslokalerna renoverats samt att fönsterrenoveringen slutförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	327	327	272	227
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 244	2 341	1 998	1 997
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 396	1 403	1 409	1 415
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	18	21
Värmekostnad/m ² totalyta	147	137	127	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	16	16	14
Soliditet (%)	66	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-566	-88	269	-1 223
Nettoomsättning (tkr)	2 308	2 334	2 067	1 925

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 177 m² bostäder och 277 m² lokaler.

Förändringar 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	12 500 000	0	0	12 500 000
Fond för yttre underhåll	111 180	111 180	-222 360	222 360
S:a bundet eget kapital	12 611 180	111 180	-222 360	12 722 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 931 021	-111 180	134 144	-1 953 985
Årets resultat	-566 239	-566 239	88 215	-88 215
S:a ansamlad förlust	-2 497 259	-677 419	222 359	-2 042 201
S:a eget kapital	10 113 921	-566 239	-1	10 680 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-566 239
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 819 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 180
summa balanserat resultat	-2 497 259

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

111 180
-2 386 079

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 308 266	2 334 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 280	19 375
Summa rörelseintäkter		2 372 546	2 353 644
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 605 758	-2 136 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 717	-134 789
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-114 326	-114 326
Summa rörelsekostnader		-2 882 800	-2 386 028
RÖRELSERESULTAT		-510 255	-32 383
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 055	-55 854
Summa finansiella poster		-55 984	-55 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-566 239	-88 215
ÅRETS RESULTAT		-566 239	-88 215

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 750 393	13 842 013
Inventarier	Not 8	22 706	45 411
Summa materiella anläggningstillgångar		13 773 098	13 887 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 773 098	13 887 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 125	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 497 489	1 597 078
Summa kortfristiga fordringar		1 502 614	1 597 078
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 502 614	1 597 078
SUMMA TILLGÅNGAR		15 275 713	15 484 502

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 500 000	12 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	111 180	222 360
Summa bundet eget kapital		12 611 180	12 722 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 931 021	-1 953 985
Årets resultat		-566 239	-88 215
Summa fritt eget kapital		-2 497 259	-2 042 201
SUMMA EGET KAPITAL		10 113 921	10 680 159
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 436 276	4 456 380
Leverantörsskulder		556 560	90 369
Skatteskulder		5 479	13 785
Övriga skulder		1 020	16 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	162 457	227 573
Summa kortfristiga skulder		5 161 792	4 804 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 275 713	15 484 502

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 037 352	1 037 352
Hyror lokaler momspliktiga	267 175	305 576
Hyror lokaler	354 376	342 943
Värmeintäkter	646 883	646 883
Avgift andrahandsuthyrning	2 465	1 493
Öresutjämning	15	23
	2 308 266	2 334 269

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	61 744	0
Återbäring försäkringsbolag	0	19 375
Övriga intäkter	2 536	0
	64 280	19 375

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	57 287	57 310
	Fastighetskötsel beställning	8 344	9 275
	Fastighetskötsel gård beställning	0	8 187
	Städning entreprenad	107 130	107 175
	Hissbesiktning	2 984	2 928
	Myndighetstillsyn	0	2 220
	Gemensamma utrymmen	10 912	0
	Sophantering	0	3 264
	Gård	6 190	14 374
	Serviceavtal	34 108	53 962
	Förbrukningsmateriel	13 722	7 592
		240 677	266 287
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	54 252	0
	Tvättstuga	0	3 185
	Entré/trapphus	4 797	385
	Lås	2 015	1 845
	VVS	7 229	0
	Elinstallationer	0	3 161
	Hiss	3 282	8 536
	Fasad	40 276	0
	Skador/klotter/skadegörelse	33 346	0
	Vattenskada	77 379	0
		222 577	17 112
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	543 368	0
	Installationer	0	53 587
	VVS	49 000	188 792
	Stambyte	85 432	0
	Värmeanläggning	42 820	0
	Tak	0	521 920
	Fasad	0	204 236
	Fönster	493 346	0
		1 213 966	968 534
	Taxebundna kostnader		
	El	66 182	64 539
	Värme	506 168	474 265
	Vatten	67 964	64 799
	Sophämtning/renhållning	16 403	15 134
		656 717	618 737
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 047	34 588
	Kabel-TV	0	33 198
	Bredband	127 254	92 816
		165 301	160 602
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	106 520	105 640
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 605 758	2 136 913

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 672	4 947
	Föreningskostnader	5 259	5 686
	Styrelseomkostnader	28 189	14 000
	Fritids- och trivselkostnader	3 357	640
	Förvaltningsarvode	101 919	98 260
	Administration	4 350	2 161
	Konsultarvode	9 300	3 536
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 670	5 560
		162 717	134 789

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	38 697	38 697
	Förbättringar	52 923	52 923
	Inventarier	22 706	22 706
		114 326	114 326

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 370 310	13 370 310
	Utgående anskaffningsvärde	13 370 310	13 370 310
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	3 917 033	3 917 033
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 150 000	-2 150 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	1 767 033	1 767 033
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 295 330	-1 203 709
	Årets avskrivningar enligt plan	-91 621	-91 620
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 386 950	-1 295 330
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 750 393	13 842 013
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 760 500	4 760 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 060 000	37 060 000
	Taxeringsvärde mark	58 244 000	58 244 000
		95 304 000	95 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 000 000	90 000 000
	Lokaler	5 304 000	5 304 000
		95 304 000	95 304 000

Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	373 465	373 465
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	373 465	373 465
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-328 054	-305 349
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 706	-22 706
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-350 760	-328 055
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 705	45 411

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 780	1 909
	Momsavräkning	137 127	0
	Klientmedel hos SBC	1 356 582	1 595 169
		1 497 489	1 597 078

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	222 360	111 180
	Reservering enligt stadgar	111 180	111 180
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 360	0
	Vid årets slut	111 180	222 360

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	146 670	148 278	Rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	628 526	635 414	Rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	420 580	425 188	Rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	640 500	647 500	Rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	1 200 000	1 200 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	1 400 000	1 400 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		4 436 276	4 456 380	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 436 276	4 456 380	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 335 756 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	6 699	6 709
	Avgifter och hyror	155 758	220 864
	Snöröjning	0	0
	Hissbesiktning	0	0
		162 457	227 573

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två nya hyresgäster från 2019-01

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Martin Gustav Carlon
Ledamot

Caroline Ulrika Martina Grenö
Ledamot

Maria Katharina Holmberg Nidefelt
Ledamot

Ulf Fredrik Jentler
Ledamot

Anna Maria Levin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Jens Östergaard
Intern revisor