

Årsredovisning för

Brf Jasminen nr 10

716439-6892

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jasminen nr 10, 716439-6892, med säte i Lomma, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Ulrika Andersson
Sara Olsson
Max Hersner

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2024

2024

Ordinarie revisorer

Camilla Rask

Extern revisor

Valberedning

Lisbet Jörgensen
Matilda Andersson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma Vinstorp 27:10 i Lomma kommun med därpå uppförd byggnad med 12 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Akaciagatan 2 A-M.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
5 st	7 st

Total tomtarea:	2 998 kvm
Total bostadsarea:	1 123 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
E.ON (tom 2023-01-31)
Fortum (from 2023-02-01)
Kraftringen Nät
Kraftringen Nät
Stena Recycling

Ekonomisk förvaltning
Elavtal avseende volym
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal värmesystem
Avfallshantering

Underhåll och reparationer

Årets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 825 kr. Inget planerat underhåll har utförts under räkenskapsåret. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-05-30 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 224 800 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 17 medlemmar.
0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.
I årsavgiften ingår värme, vatten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	846	805	806	741
Resultat efter finansiella poster	69	145	-627	-69
Förändring av underhållsfond	225	107	-310	-112
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-105	98	-266	-107
Sparande kr / kvm	107	175	234	187
Soliditet (%)	40	39	39	43
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	748	713	713	653
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	99	99	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	748	713	713	653
Driftskostnad, kr / kvm	371	348	311	299
Energikostnad, kr / kvm	275	273	254	230
Ränta, kr / kvm	151	80	80	77
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	95	93	92
Lån, kr / kvm	7 520	7 600	7 627	7 066
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	7 520	7 600	7 627	7 066
Räntekänslighet (%)	10	11	11	11
Snittränta (%)	2,01	1,05	1,05	1,09

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 492 800	107 000	942 123	144 638
Disposition enligt föreningsstämma			144 638	-144 638
Avsättning till underhållsfond		224 800	-224 800	
Årets resultat				69 116
Vid årets slut	4 492 800	331 800	861 961	69 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 086 761
Årets resultat före fondförändring	69 116
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-224 800
Summa över/underskott	931 077

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	931 077
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	840 564	800 604
Övriga rörelseintäkter	3	5 815	4 792
Summa rörelseintäkter		846 379	805 396
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-422 769	-425 225
Övriga externa kostnader	6	-102 097	-59 117
Personalkostnader	7	-35 483	-35 483
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-51 373	-51 372
Summa rörelsekostnader		-611 722	-571 197
Rörelseresultat		234 657	234 199
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 536	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 077	-89 728
Summa finansiella poster		-165 541	-89 561
Resultat efter finansiella poster		69 116	144 638
Årets resultat		69 116	144 638

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,15	14 003 294	14 054 667
Summa materiella anläggningstillgångar		14 003 294	14 054 667
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		14 005 294	14 056 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 022	1 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 033	19 797
Summa kortfristiga fordringar		24 055	20 953
Kassa och bank	11	392 279	324 157
Summa omsättningstillgångar		416 334	345 110
SUMMA TILLGÅNGAR		14 421 628	14 401 777

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 492 800	4 492 800
Underhållsfond		331 800	107 000
Summa bundet eget kapital		4 824 600	4 599 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		861 961	942 123
Årets resultat		69 116	144 638
Summa fritt eget kapital		931 077	1 086 761
Summa eget kapital		5 755 677	5 686 561
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	2 800 000	5 234 406
Summa långfristiga skulder		2 800 000	5 234 406
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	5 644 604	3 300 198
Leverantörsskulder		56 536	35 079
Skatteskulder		2 455	1 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	162 356	143 805
Summa kortfristiga skulder		5 865 951	3 480 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 421 628	14 401 777

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 657	234 199
Avskrivningar	51 373	51 372
	286 030	285 571
Erhållen ränta	4 536	167
Erlagd ränta	-170 077	-89 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	120 489	196 010
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 102	-2 319
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	40 735	-82 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 122	111 478
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 300 198	1 684 406
Amortering av låneskulder	-3 390 198	-1 714 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-30 000
Årets kassaflöde	68 122	81 478
Likvida medel vid årets början	324 157	242 679
Likvida medel vid årets slut	392 279	324 157

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 10-250 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	840 564	800 604
Summa	840 564	800 604

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	-	2 398
Övriga intäkter	5 815	2 394
Summa	5 815	4 792

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	9 525
VA & sanitet, installationer	-	5 550
Värme, installationer	5 825	18 825
Summa	5 825	33 900

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	19 068	18 228
Sotning	17 115	-
Besiktningsskostnader	24 990	8 547
Serviceavtal	6 616	7 219
Förbrukningsmaterial	2 718	3 243
El	21 802	43 271
Uppvärmning	215 439	193 875
Vatten och avlopp	71 229	68 957
Avfallshantering	17 852	23 630
Försäkringar	20 115	17 611
Systematiskt brandskyddsarbete	-	6 744
Summa	416 944	391 325

Not 6 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	743	715
Förvaltningskostnader	50 379	49 254
Revision	6 550	4 100
Bankkostnader	350	769
Övriga externa tjänster	43 275	3 750
Övriga externa kostnader	800	529
Summa	102 097	59 117

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	27 000	27 000
Summa	27 000	27 000
Sociala avgifter	8 483	8 483
Summa	35 483	35 483

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	51 373	51 372
Summa	51 373	51 372

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 906 396	13 906 396
-Mark	1 800 000	1 800 000
- Markanläggning	31 250	31 250
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	15 737 646	15 737 646
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 651 729	-1 600 357
-Markanläggningar	-31 250	-31 250
	-1 682 979	-1 631 607
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-51 373	-51 372
	-51 373	-51 372
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 734 352	-1 682 979
 Redovisat värde	14 003 294	14 054 667
 <i>Varav</i>		
Byggnader	12 338 696	12 393 194
Mark	1 800 000	1 800 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	18 131 000	18 131 000
Totalt taxeringsvärde	18 131 000	18 131 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 200 000</i>	<i>14 200 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	17 033	19 797
Summa	17 033	19 797

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	392 279	324 157
Summa	392 279	324 157

Not 12 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 644 604	1 804 406
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 800 000	6 760 198
Summa	8 444 604	8 564 604

Not 13 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	8 444 604	8 534 604
Summa	8 444 604	8 534 604

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,05 %	Löst	3 300 198	-	3 300 198	-
Stadshypotek	0,98 %	2026-07-30	2 800 000	-	-	2 800 000
Stadshypotek	1,17 %	2024-03-01	1 684 406	-	-	1 684 406
Stadshypotek*	3,83 %	2025-01-30	-	3 300 198	90 000	3 210 198
Stadshypotek	1,05 %	2024-04-30	750 000	-	-	750 000
Summa			8 534 604	3 300 198	3 390 198	8 444 604

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet har bundits om till 3,83 % ränta och kapitalbundet tom 2025-01-30.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	35 483	35 483
Upplupna räntekostnader	17 774	10 416
Förutbetalda intäkter	55 164	58 522
Upplupna revisionsarvoden	5 500	4 200
Upplupna driftskostnader	48 435	35 184
Summa	162 356	143 805

Not 15 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 827 200	10 827 200
Summa ställda säkerheter	10 827 200	10 827 200

Underskrifter

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ulrika Andersson
Styrelseordförande

Sara Olsson

Max Hersner

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Camilla Rask
Extern revisor

Årsredovisning

Antal sidor: 15
Verifikationsdatum: Apr 15 2024 01:18PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
66154C66DCF41
APR 15 2024 01:18PM

Deltagare

Kristoffer Melander (Skapare)

Bredablickgruppen
kristoffer.melander@bredablickgruppen.se
Skickades: Apr 09 2024 04:14PM

Ulrika Andersson (Esignatur)

ulrika.andersson@verisure.com
Signerad: Apr 11 2024 06:16PM

Sara Olsson (Esignatur)

sara.v.olsson@hotmail.com
Signerad: Apr 14 2024 11:19PM

Max Hersner (Esignatur)

Max.hersner@hotmail.com
Signerad: Apr 11 2024 05:37PM

Camilla Rask (Esignatur)

camilla@raskredovisning.se
Signerad: Apr 15 2024 01:18PM

Registrerade händelser

Apr 09 2024 04:14PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 10 2024 09:36AM	Ulrika Andersson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2362383/66154d34b5f91	IP ADDRESS 81.231.247.4
Apr 11 2024 06:16PM	 Anna Ulrika Andersson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (ee016874-8a41-42c9-8276-caec852d80a9)</i>	IP-ADDRESS 81.231.247.4
Apr 14 2024 11:13PM	Sara Olsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2362384/66154d3780da9	IP ADDRESS 83.233.137.190
Apr 14 2024 11:19PM	 SARA OLSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3293 Long 18.0686</i> <i>Signerad med: BankID (85b1aa9e-4584-4a81-96b9-49f527d46920)</i>	IP-ADDRESS 83.233.137.190
Apr 10 2024 11:18AM	Max Hersner granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2362385/66154d39de969	IP ADDRESS 81.235.185.187
Apr 11 2024 05:37PM	 MAX HERSNER signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.9167 Long 13.9833</i> <i>Signerad med: BankID (0e3005ad-6d0f-4fb3-8118-9442d4544775)</i>	IP-ADDRESS 94.234.105.181
Apr 15 2024 01:17PM	Camilla Rask granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2362388/66154d3c81af8	IP ADDRESS 83.233.219.42
Apr 15 2024 01:18PM	 CAMILLA RASK signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.605 Long 13.0038</i> <i>Signerad med: BankID (d6da1bf9-7a88-4d28-9a85-130d3f14d245)</i>	IP-ADDRESS 83.233.219.42
Apr 15 2024 01:18PM	Dokumentet har signerats	