



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jasminen 9 & 10



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jasminen 9 & 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2012 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2020-06-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Caroline Grenö	Ordförande
Amanda Bergström	Ledamot
Marie Babbs Häggblad	Ledamot
Ulf Fredrik Jentler	Ledamot
Eva Nilsson	Ledamot

Gustav Erik André Norin	Suppleant
Anne Wang	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Carlon	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Jill Andersson
Jens Östergaard

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jasminen 9	1978	Stockholm
Jasminen 10	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1881 och består av 2 flerbostadshus.

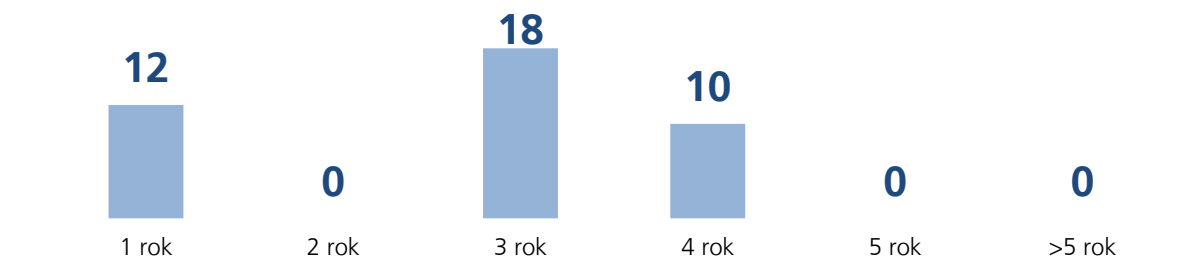
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 454 m², varav 3 177 m² utgör boyta 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
Psykoaterapi	75 m ²	2020-09
Sjukgymnastik	62 m ²	2020-12
It Företag	62 m ²	2018-10
PDGS AB	10 m ²	2019-12
Psykoaterapi	70 m ²	2020-12

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 2012 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Totalrenovering av hissar i gathuset	2021
Renovering av hyreslokaler	2018
Fönsterrenovering	2018
Renovera stuprör/hängrännor.	2017
Målning och delvis byte av tak	
Byte av ventiler för värme/vatten	2016
Byte av elementventiler	2016
Fönsterrenovering	2015
Fönsterrenovering	2014

Planerat underhåll	År
Totalrenovering hissar gårdshus	2022
Renovering av gårdar	2023
Reovering trapphus	2024
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
El och Fjärrvärme	Fortum
Hiss	Hissen AB
Försäkring	Folksam
Trygghetsförsäkring	Anticimex
Brandskyddsinspektion	Anticimex

Föreningens ekonomi

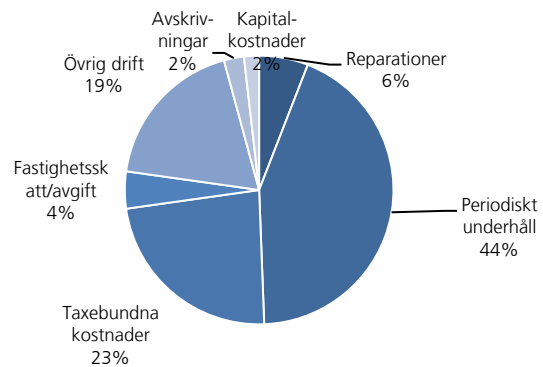
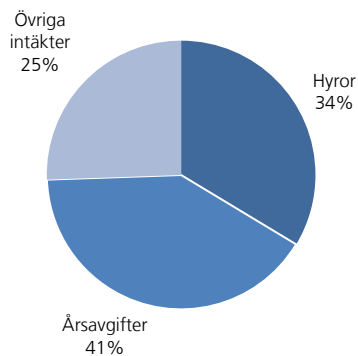
Planerad avgiftshöjning pga ökade drift och underhållskostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-06-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 871 319	2 044 976
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 541 333	2 547 776
Finansiella intäkter	1 859	1 073
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 765
Ökning av kortfristiga skulder	35 405	0
	2 578 596	2 550 614
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 744 050	1 460 584
Finansiella kostnader	51 135	75 757
Ökning av kortfristiga fordringar	1 899	0
Minskning av långfristiga skulder	0	20 104
Minskning av kortfristiga skulder	0	167 826
	2 797 084	1 724 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 652 831	2 871 319
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-218 488	826 343

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissar i gatuhuset renoverade och maskinerna utbytta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	327	327	327	327
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 086	3 023	3 012	2 244
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 384	1 384	1 390	1 396
Elkostnad/m ² totalyta	20	26	25	19
Värmekostnad/m ² totalyta	144	133	141	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	22	18	16
Soliditet (%)	71	71	69	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-322	943	726	-566
Nettoomsättning (tkr)	2 541	2 522	2 521	2 308

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	1 057 790	392 595	-36 380	701 575
S:a bundet eget kapital	13 557 790	392 595	-36 380	13 201 575
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 775 572	-392 595	979 177	-2 362 154
Årets resultat	-321 705	-321 705	-942 797	942 797
S:a ansamlad förlust	-2 097 277	-714 300	36 380	-1 419 357
S:a eget kapital	11 460 513	-321 705	0	11 782 218

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-321 705
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 382 977
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-392 595</u>
summa balanserat resultat	-2 097 277

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

<u>1 057 790</u>
-1 039 487

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 540 580	2 521 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	753	26 250
Summa rörelseintäkter		2 541 333	2 547 776
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 593 292	-1 310 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 758	-149 795
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-69 711	-69 711
Summa rörelsekostnader		-2 813 761	-1 530 295
RÖLSERESULTAT		-272 428	1 017 481
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 859	1 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 135	-75 757
Summa finansiella poster		-49 276	-74 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-321 705	942 797
ÅRETS RESULTAT		-321 705	942 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	13 541 260	13 610 971
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 541 260	13 610 971
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 541 260	13 610 971
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		72	70
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 669 953	2 886 544
Summa kortfristiga fordringar		2 670 025	2 886 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 670 025	2 886 614
SUMMA TILLGÅNGAR		16 211 285	16 497 585

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 500 000	12 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 057 790	701 575
Summa bundet eget kapital		13 557 790	13 201 575
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 775 572	-2 362 154
Årets resultat		-321 705	942 797
Summa ansamlad förlust		-2 097 277	-1 419 357
SUMMA EGET KAPITAL		11 460 513	11 782 218
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 465 356	0
Summa långfristiga skulder		1 465 356	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 930 712	4 396 068
Leverantörsskulder		86 285	74 366
Skatteskulder		11 873	26 831
Övriga skulder		47 366	48 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	209 180	169 372
Summa kortfristiga skulder		3 285 416	4 715 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 211 285	16 497 585

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 037 352	1 037 352
Hyror lokaler momspliktiga	477 000	477 000
Hyror lokaler	377 747	360 280
Värmeintäkter	646 883	646 883
Avgift andrahandsuthyrning	1 587	0
Öresutjämning	11	11
	2 540 580	2 521 526

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	26 250
Övriga intäkter	753	0
	753	26 250

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	16 142	48 425
	Fastighetsskötsel beställning	0	10 644
	Snöröjning/sandning	12 894	4 688
	Städning entreprenad	76 148	93 080
	Städning enligt beställning	0	2 437
	Hissbesiktning	2 751	5 129
	Myndighetstillsyn	0	22 627
	Gemensamma utrymmen	2 628	534
	Soppantering	2 758	0
	Gård	1 954	3 513
	Serviceavtal	48 703	42 113
	Förbrukningsmateriel	22 029	12 790
	Teleport/hissanläggning	8 867	0
	Brandskydd	15 799	11 409
		210 673	257 390
	Reparationer		
	Lokaler	27 885	0
	Gemensamma utrymmen	12 269	0
	Tvättstuga	12 104	10 475
	Källare	8 750	0
	Entré/trapphus	13 819	0
	Lås	6 695	12 343
	VVS	40 681	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 644	0
	Ventilation	12 330	0
	Elinstallationer	6 431	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	862	0
	Hiss	19 836	0
	Balkonger/altaner	0	16 081
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 298
		168 304	48 197
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	36 380
	Vind	97 689	0
	Hiss	1 150 626	0
		1 248 315	36 380
	Taxebundna kostnader		
	El	67 957	88 172
	Värme	496 798	460 733
	Vatten	76 837	72 079
	Sophämtning/renhållning	26 557	41 979
	Grovsopor	1 803	0
		669 952	662 963
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 091	52 068
	Bredband	101 946	127 981
		169 037	180 049
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 010	125 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 593 292	1 310 789

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	6 991	6 318
	Föreningskostnader	2 029	434
	Styrelseomkostnader	14 562	14 767
	Fritids- och trivselkostnader	8 791	751
	Förvaltningsarvode	109 058	106 730
	Administration	3 367	14 896
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 960	5 900
		150 758	149 795
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	38 697	38 697
	Förbättringar	31 013	31 013
		69 711	69 711
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-1 526 372	-1 456 661
	Årets avskrivningar enligt plan	-69 711	-69 711
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 596 083	-1 526 372
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 541 260	13 610 971
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 760 500	4 760 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 169 000	44 169 000
	Taxeringsvärde mark	86 696 000	86 696 000
		130 865 000	130 865 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 000 000	124 000 000
	Lokaler	6 865 000	6 865 000
		130 865 000	130 865 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-373 465	-373 465
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-373 465	-373 465
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	17 122	15 225
	Klientmedel hos SBC	1 602 307	2 871 319
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		2 669 953	2 886 544
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	701 575	392 595
	Reservering enligt stadgar	392 595	392 595
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 380	-83 615
	Vid årets slut	1 057 790	701 575

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken		0	1 200 000	Löst lån
Handelsbanken		0	626 500	Löst lån
Handelsbanken		0	1 400 000	Löst lån
Handelsbanken		0	614 750	Löst lån
Handelsbanken		0	143 454	Löst lån
Handelsbanken		0	411 364	Löst lån
Handelsbanken	0,950 %	1 465 356	0	2022-01-12
Handelsbanken	1,000 %	1 465 356	0	2022-12-30
Handelsbanken	0,990 %	1 465 356	0	2023-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 396 068	4 396 068	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 930 712	-4 396 068	
		1 465 356	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 396 068 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	5 434	8 442
Avgifter och hyror	203 746	160 930
	209 180	169 372

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissreovering 2022

Entréporter reovering 2022

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Caroline Grenö
Ordförande

Amanda Bergström
Ledamot

Marie Babbs Häggblad
Ledamot

Ulf Fredrik Jentler
Ledamot

Eva Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Martin Carlon
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jasminen 9-10, organisationsnummer: 716416-3771.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jasminen 9-10 för år 2021. Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vis upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög med inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2022



Martin Carlon
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 037 000	1 037 352	1 037 000
Hyror lokaler momspliktiga	477 000	477 000	477 000
Hyror lokaler	360 000	377 747	360 000
Värmeintäkter	698 000	646 883	685 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 587	0
Öresutjämning	0	11	0
Övriga intäkter	0	753	0
	2 572 000	2 541 333	2 559 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-51 000	-16 142	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	0	-8 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-12 894	-10 000
Städning entreprenad	-97 000	-76 148	-112 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Hissbesiktning	-6 000	-2 751	-4 000
Myndighetstillsyn	-24 000	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-2 628	-5 000
Sopphantering	-1 000	-2 758	-2 000
Gård	-4 000	-1 954	-7 000
Serviceavtal	-44 000	-48 703	-35 000
Förbrukningsmateriel	-18 000	-22 029	-20 000
Teleport/hissanläggning	0	-8 867	0
Brandskydd	-12 000	-15 799	0
	-282 000	-210 673	-275 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-110 000	0	-100 000
Lokaler	0	-27 885	0
Gemensamma utrymmen	0	-12 269	0
Tvättstuga	0	-12 104	0
Källare	0	-8 750	0
Entré/trapphus	0	-13 819	0
Lås	0	-6 695	0
VVS	0	-40 681	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 644	0
Ventilation	0	-12 330	0
Elinstallationer	0	-6 431	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-862	0
Hiss	0	-19 836	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-10 000
	-110 000	-168 304	-110 000
Periodiskt underhåll			
Vind	0	-97 689	0
Källare	-150 000	0	0
Entré/trapphus	-500 000	0	0
Lås	-150 000	0	0
VVS	-100 000	0	-100 000
Hiss	-1 100 000	-1 150 626	-1 200 000
Balkonger/altaner	-50 000	0	-50 000
	-2 050 000	-1 248 315	-1 350 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Taxebundna kostnader			
El	-92 000	-67 957	-91 000
Värme	-480 000	-496 798	-507 000
Vatten	-73 000	-76 837	-58 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-26 557	-16 000
Grovsopor	0	-1 803	0
	-689 000	-669 952	-672 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-67 091	-56 000
Bredband	-134 000	-101 946	-134 000
	-189 000	-169 037	-190 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-109 000	-127 010	-109 000
	-109 000	-127 010	-109 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 991	-6 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 029	-4 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-14 562	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-8 791	0
Förvaltningsarvode	-113 000	-109 058	-111 000
Administration	-8 000	-3 367	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 960	-6 000
	-151 000	-150 758	-148 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-39 000	-38 697	-39 000
Förbättringar	-32 000	-31 013	-32 000
	-71 000	-69 711	-71 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 651 000	-2 813 761	-2 925 000
RÖRELSERESULTAT	-1 079 000	-272 428	-366 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	524	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 335	0
Låneräntor	-57 000	-51 132	-57 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	-57 000	-49 276	-57 000
RESULTAT	-1 136 000	-321 705	-423 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se