

Årsredovisning för  
**Brf Jasminen 6**  
769603-9739  
Räkenskapsåret  
2011-01-01 - 2011-12-31

Sid 1..... Förvaltningsberättelse  
Sid 4..... Resultaträkning  
Sid 5..... Balansräkning  
Sid 6..... Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser  
Sid 7..... Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer  
Sid 8..... Noter  
Sid 11... Underskrift

U Ng

Brf Jasminen 6  
Org.nr 769603-9739

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jasminen 6 (769603-9739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

### Styrelsen har under utgjorts av:

Lars Österberg, *Ledamot, Ordförande*  
Per Jomer, *Ledamot, Kassör*  
Majdi Chammas, *Ledamot, Sekreterare*  
Åsa Lockner, *Ledamot*  
Nicolas Persson, *Suppleant*  
Jonas Bertilsson, *Suppleant fr. o m 2011-05-05*

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2011-05-05. Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar.

### Revisorer har varit:

Ralf Thoresson, *Extern revisor*  
Johannes Jons Asp, *Intern revisor, ordinarie (flyttade 2011-07-25, ingen ny utsedd)*  
Jan-Ove Brandt, *Extern revisor, suppleant*

### Valberedning har utgjorts av:

Cecilia Hansson och Angela Tillman Sperandio.

## Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Jasminen 6 i Vasastaden. Stockholm omfattande adresserna Karlbergsvägen 32 A & B och Dalagatan 21. Bostadshuset uppfördes 1888 och totalrenoverades 1965. Marken innehas med tomträtt. Föreningen upplåter 44 bostadslägenheter med bostadsrätt, tre bostäder med hyresrätt samt sex kommersiella lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh 1304, Karlbergsvägen 32B. Ny medlem Julius Wallmo  
Lgh 1402, Dalagatan 21. Ny medlem Andrea Bergkvist  
Lgh 1101, Dalagatan 21. Befintlig medlem Kjell Robsahm  
Lgh 1201, Dalagatan 21. Nya medlemmar Johan Gustavsson, Maria Lagervall, Henrik Lagervall



Brf Jasminen 6  
Org.nr 769603-9739

## Ombyggnader och underhåll

Renoveringen av portarna och gången vid Dalagatan skulle ha slutförts under våren 2011, men på grund av förseningar hos hantverkaren har färdigdatum senarelagts till 2012. Detta har också påverkat slutförandet av gårdsprojektet där ny belysning är kvar att sättas upp.

Under året har Driftia bytts ut mot nya entreprenörer för fastighetsförvaltning och städning, Jensen Drift & Underhåll respektive Vassblom Städ.

Ökad råttaktivitet märktes under sommaren, troligtvis på grund av sprängningarna för Citybanan. Under sensommaren och hösten har föreningen låtit Anticimex sanera mot råttor och täta hål i källaren, t ex har delar av golvet hos Hundforum har gjutits om för att täppa till hål från Karlbergsvägen. Ett tvåårsavtal har tecknats med Anticimex för att förebyggande hantera råttorna.

Under hösten togs beslut på extra föreningsstämma att påbörja ett balkongprojekt med planerat färdigdatum under 2012. Balcona valdes som entreprenör.

En löpande översyn och byte av samtliga synliga rör i källarplanet kommer att ske under en två- till treårsperiod.

Beslut har tagits att byta ut maskinparken i tvättstugan, samt att genom installation av kolfilter i ventilationsröret från torktumlaren och torkskåpet eliminera störande lukt i angränsande lägenheter. Installation är planerad under första kvartalet 2012.

## Ekonomi

Föreningens verksamhet genererade under året en vinst på 333.089 kr. Anledning till den stora vinsten är att en fond hos Swedbank realiserats och placerats i fonder och fasträntekonton hos SEB.

Föreningen är skuldfri sedan 2007, resultatet har successivt förbättrats under ett antal år och föreningens ekonomiska utsikter ser goda ut.

Den senaste avgiftsjusteringen ägde rum 2009-10-01, då avgifterna sänktes med 20%. Under 2012 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

### Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1.841	1.789	1.954	1.924	1.755
Rörelseresultat	- 156	- 364	191	312	- 13
Res. efter fin. Poster	333	- 363	190	319	- 36
Balansomslutning	38.916	38.682	38.853		
Fond för yttre underhåll	427	546			

*Handwritten signature*

Brf Jasminen 6  
Org.nr 769603-9739

## Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 3.188.605,54
Årets resultat	<u>333.088,89</u>
	- <b>2.855.516,65</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	181.758,00
Balanseras i ny räkning	- <u>3.037.274,65</u>
	- <b>2.855.516,65</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Framtida utveckling

Fokus ligger under det kommande verksamhetsåret på att avsluta gårds- och portprojekten samt realisera diverse standardhöjande förbättringsarbeten. Samtliga åtgärder ligger i linje med styrelsens och föreningens vision om en moderniserad fastighet.

Intresse har framförts att bygga om gårdshuset till lägenhet eller tvättstuga. Styrelsen har under året undersökt dessa alternativ och kommer att lägga fram de olika alternativen på föreningsstämman 2012 för beslut om inriktning.

 Me.

## Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 841 320	1 789 133
		<u>1 841 320</u>	<u>1 789 133</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-1 708 986	-1 673 810
Underhåll		-109 853	-300 694
Avskrivningar		-178 160	-178 160
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-155 679</u>	<u>-363 531</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	488 768	876
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>333 089</u>	<u>-362 655</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>333 089</u>	<u>-362 655</u>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>333 089</u>	<u>-362 654</u>

h

PJ NC

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	34 169 316	34 347 476
		<u>34 169 316</u>	<u>34 347 476</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>34 172 116</u>	<u>34 350 276</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	34 597	12 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	157 099	141 548
		<u>191 696</u>	<u>154 503</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	2 000 000	3 168 454
<i>Kassa och bank</i>	9	2 551 969	1 009 076
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 743 665</u>	<u>4 332 033</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>38 915 781</u>	<u>38 682 309</u>

2

P  
ne

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 963 576	30 963 576
Upplåtelseavgifter		9 902 366	9 902 366
Fond för yttre underhåll		427 367	546 303
		<u>41 293 309</u>	<u>41 412 245</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 188 606	-2 944 887
Årets resultat		333 089	-362 654
		<u>-2 855 517</u>	<u>-3 307 541</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>38 437 792</u>	<u>38 104 704</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		74 443	187 083
Skatteskulder		26 302	18 262
Övriga skulder		-	24 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	377 244	347 290
		<u>477 989</u>	<u>577 605</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>38 915 781</u>	<u>38 682 309</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Uttagna panter (3 stycken)	12 100 000	12 100 000
<b>Summa</b>	<b>12 100 000</b>	<b>12 100 000</b>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

b

PJ  
NE

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

- byggnad skrivs av med 0,5% per år
- ombyggnad skrivs av med 0,5% per år

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. Schablonbeskattningen togs bort.

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

✓

PJ  
NC



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgifter	893 694	887 268
Hyror, bostäder och lokaler	909 407	890 581
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	38 219	11 284
<b>Summa</b>	<b>1 841 320</b>	<b>1 789 133</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetskötsel,hisskötsel och städning	186 481	141 980
Reparationer	178 996	173 589
El	76 182	65 375
Uppvärmning	431 670	447 908
Vatten	51 666	53 343
Sophämtning	40 073	45 921
Försäkringspremier	32 049	73 818
Fastighetsgift, bostäder	61 194	60 019
Fastighetskatt, lokaler	57 860	57 860
Tomträttsavgäld	390 000	390 000
Övriga fastighetskostnader	10 314	4 817
Kabel TV	11 011	10 500
Styrelsearvoden	30 000	32 000
Sociala avgifter	9 426	10 054
Revisionsarvoden	17 375	16 875
Förvaltningsarvode	78 062	77 099
Medlemsavgift	4 971	4 971
Övr externa tjänster	28 858	7 681
Administration	12 798	-
<b>Summa</b>	<b>1 708 986</b>	<b>1 673 810</b>

Ansällda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	488 674	870
Ränteintäkter skattefria	94	6
<b>Summa</b>	<b>488 768</b>	<b>876</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

<b>Summa</b>	-	-
--------------	---	---

✓

PJ me

## Not 5 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 597 220	33 597 220
-Pågående vindsprojekt	289 633	289 633
Treglas fönster	493 179	493 179
-Om och tillbygg.lokal.kontor	1 541 586	1 541 586
	<u>35 921 618</u>	<u>35 921 618</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-1 510 824	-1 342 838
-Årets avskrivning enligt plan	-167 986	-167 986
	<u>-1 678 810</u>	<u>-1 510 824</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-63 318	-53 144
-Årets avskrivning enligt plan	-10 174	-10 174
	<u>-73 492</u>	<u>-63 318</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 169 316</b>	<b>34 347 476</b>
<b>Taxeringsvärde 2010, värdeår 1945</b>		
Byggnader	26 013 000	26 013 000
Mark	34 573 000	34 573 000
	<u>60 586 000</u>	<u>60 586 000</u>
Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	5 786 000	5 786 000
	<u>60 586 000</u>	<u>60 586 000</u>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Securitas Sverige AB, hisslarm	3 675	3 495
VM tak, snöskottningsavtal	7 000	3 750
Telia Sonera	495	495
Com Hem AB	2 707	2 507
Exploateringskontoret. tomträttsavgäld	97 500	97 500
Sita, hushållssopor	-	327
Fastighetsägarna Stockholm AB, förhandlingsordning	1 425	1 425
Brandkontoret, försäkring	36 488	32 049
WebbForum	778	
Storstadebs Hiss AB	5 625	
Posten	1 406	
	<u>157 099</u>	<u>141 548</u>

## Not 7 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattekonto	12 429	12 955
Sländan 11	22 168	-
<b>Summa</b>	<b>34 597</b>	<b>12 955</b>

w

P  
me

## Not 8 Kortfristiga placeringar

SEB Choice high yield	marknadsvärde 1.042.747,03	1 000 000	3 168 454
SEB Räntehedge	marknadsvärde 1.021.298,68	1 000 000	
		<b>2 000 000</b>	<b>3 168 454</b>

## Not 9 Kassa och bank

Kassa	-	520
Bank	1 930 065	275 208
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	621 904	733 348
	<b>2 551 969</b>	<b>1 009 076</b>

## Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	30 963 576	9 902 366	546 303	-2 944 887	-362 654	38 104 703
Disposition enl. stämmobeslut:						
- årets resultat				-362 654	362 654	
- avsättning till fonden för yttre underhåll			181 758	-181 758		
- återföring från fonden för yttre underhåll			-300 694	300 693		
Årets resultat	-	-			333 089	333 089
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 963 576</b>	<b>9 902 366</b>	<b>427 367</b>	<b>-3 188 606</b>	<b>333 089</b>	<b>38 437 792</b>
			<b>41 293 309</b>		<b>-2 855 517</b>	<b>38 437 792</b>

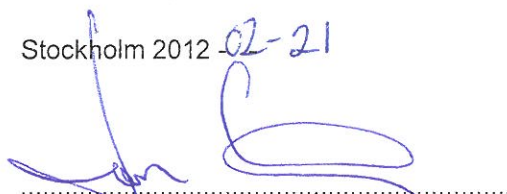
## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Handelsbanken, bankavgift		3 180
Förutbetalda hyror och avgifter	249 772	239 281
Fortum Markets AB, el	8 928	15 595
Fortum Värme AB, fjärrvärme	52 749	68 725
Stockholm Vatten AB, vatten och avlopp	2 269	2 009
Ralf Toresson Revision AB	18 500	18 500
Fastighetsägarna Stockholm AB, panter och överlåtelse	4 494	
Vassblom. städning november och december	11 950	
Storstadens Hiss AB	4 138	
Bernt Sandberg Fuktteknik AB	24 444	
	<b>377 244</b>	<b>347 290</b>

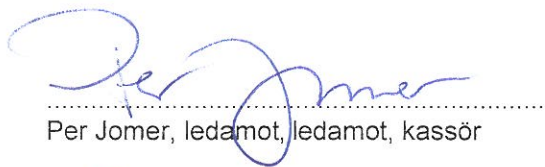
PJ  
ME-

## Underskrifter

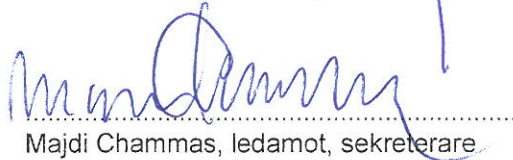
Stockholm 2012-02-21



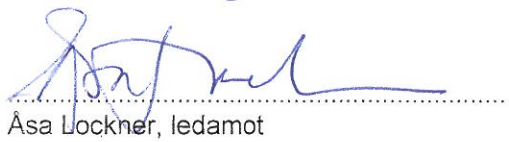
Lars Österberg, ledamot, ordförande



Per Jomer, ledamot, ledamot, kassör

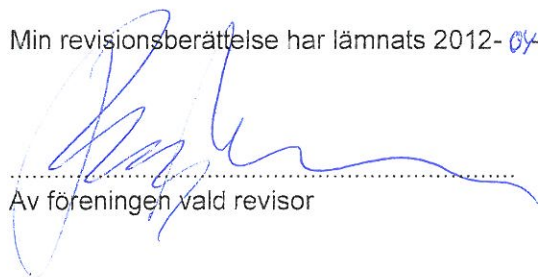


Majdi Chammas, ledamot, sekreterare



Åsa Lockner, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-25



Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jasminen 6

Org nr 769603-9739

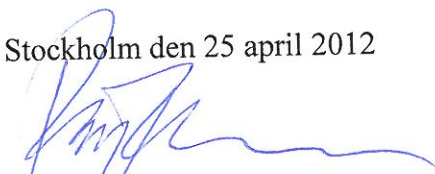
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jasminen 6 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men 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 uppskattningar som styrelsen gjort när den 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt 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 tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar det ansamlade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2012



Ralf Toresson