

Årsredovisning för
Brf Jasminen 6
769603-9739

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är fastigheten Jasminen6 i Stockholms kommun omfattande adresserna Karlbergsvägen 32A, 32B samt Dalagatan 21. Bostadsrättsföreningen Jasminen6 byggdes 1år 1894. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2022-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	3027
2	Lägenheter, hyresrätt	86
0	Lokaler, bostadsrätt	0
5	Lokaler, hyresrätt	422

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie stämma ägde rum 2017-06-07. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Johan Lundgren	Ordförande t.o.m. 2017-06-07
Lars Österberg	Ordförande fr.o.m. 2017-06-07
Julius Wallmo	Sekreterare
Majdi Chammas	Kassör
Marta Karlkvist	Ledamot t.o.m. 2017-06-07
Therese Wrejde	Ledamot fr.o.m. 2017-06-07
Henrik Linde	Suppleant t.o.m. 2017-06-07
Johan Lundgren	Suppleant 2017-06-07 t.o.m. 2017-09-21
Marta Karlkvist	

Föreningen tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

d

 LO
Ne M

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Veronika Nelson och Johan Lundgren (t.o.m. 2017-09-21).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Byte av stamventiler, byte till säkerhetsdörr Dalagatan 21. Byte av inkommande stamventiler till fastigheten
2016	OVK, Säkerhetsdörrar mot Karlbergsvägen 32a och 32b. Renovering av kommersiella hyreslokaler
2015	OVK
2013	Renovering av utgångar mot Dalagatan, försäljning av hyresrätt
2012	Balkonger
2010	Uppfräschning av gård

Under 2018 höjdes avgifterna med 40%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny policy andrahandsuthyrning skapad.
- Förslag till nya föreningsstadgar skriven. Extra föreningsstämma hölls i december 2017. Slutligt godkännande vid ordinarie stämma 2018.
- Avtal skrivet med nät fiberleverantör angående installation av fiber i alla lägenheterna.
- Upphandling av ventilbyte inkommande vatten.
- Beslut om byte av samtliga termostater sommaren 2018.
- Upphandling av byte av hissdörrar och byte av serviceföretag för hissarna.
- Diskussioner med och avslut av fönsterskottarentreprenör.
- Genomgång städuppgifter och uppdatering av avtal med entreprenör.
- Upphandling renovering fönster.
- Förhandlingar med Exploateringskontoret angående utköp av tomträtten.
- Upphandling torkskåp till tvättstugan.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

D

Handwritten signature and initials

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	31 847 267	13 573 675	1 334 878	-4 593 857	-764 547	41 397 416
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-41 301	41 301		
Balanseras i ny räkning				-764 547	764 547	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-706 188	-706 188
Belopp vid årets utgång	31 847 267	13 573 675	1 293 577	-5 317 103	-706 188	40 691 228

d

~~ll~~ hō
ne W

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-5 317 103
Årets resultat	-706 188
Totalt	-6 023 291
Avsättning till yttre fond	262 986
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-6 286 277
Summa	-6 023 291

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

d

Handwritten signature and initials, possibly including 'me' and 'TR'.

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 871 637	1 843 638
Övriga rörelseintäkter	3	7 156	26 960
Summa rörelseintäkter		1 878 793	1 870 598
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 157 887	-2 137 647
Övriga externa kostnader	5	-2 271	-47 627
Personalkostnader och arvoden	6	-59 139	-68 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 700	-365 702
Summa rörelsekostnader		-2 584 997	-2 619 972
Rörelseresultat		-706 204	-749 374
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-47 612
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	34 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12	-2 459
Summa finansiella poster		17	-15 174
Resultat efter finansiella poster		-706 187	-764 548
Resultat före skatt		-706 187	-764 548
Årets resultat		-706 188	-764 547

d

5
te
me MW

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	32 060 557	32 426 257
Summa materiella anläggningstillgångar		32 060 557	32 426 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		32 063 357	32 429 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 259	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 923	181 627
Summa kortfristiga fordringar		160 182	181 713
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		5 907 068	3 907 068
Summa kortfristiga placeringar		5 907 068	3 907 068
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	3 212 865	5 414 032
Summa kassa och bank		3 212 865	5 414 032
Summa omsättningstillgångar		9 280 115	9 502 813
SUMMA TILLGÅNGAR		41 343 472	41 931 870

d

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 420 942	45 420 942
Fond för yttre underhåll		1 293 577	1 334 878
Summa bundet eget kapital		46 714 519	46 755 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 317 103	-4 593 857
Årets resultat		-706 188	-764 547
Summa fritt eget kapital		-6 023 291	-5 358 404
Summa eget kapital		40 691 228	41 397 416
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		114 779	177 230
Skatteskulder		31 642	20 173
Övriga skulder		143 211	137 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		364 163	199 989
Summa kortfristiga skulder		653 795	534 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 345 023	41 931 870

d

5
[Signature]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
-Byggnad	1%	(1,0%)
-Ombyggnad	0,5%	(0,5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

d

LS
M
M

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	917 244	917 244
Hyror	954 393	926 394
Summa	1 871 637	1 843 638

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	2 228	9 982
Pantsättningsavgift	4 928	10 632
Övrigt	-	6 346
Summa	7 156	26 960

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	39 432	39 000
Städning	85 284	84 669
Tillsyn, besiktning, kontroller	29 474	84 746
Trädgårdsskötsel	2 301	-
Snöröjning	13 889	12 082
Reparationer	572 852	164 877
EI	59 122	65 673
Uppvärmning	432 521	445 709
Vatten	60 067	57 114
Sophämtning	35 798	34 766
Försäkringspremie	65 205	48 620
Tomträttsavgäld	450 500	452 082
Fastighetsavgift bostäder	61 805	59 596
Fastighetsskatt lokaler	80 620	80 620
Övriga fastighetskostnader	3 151	19 904
Kabel-tv/Bredband/IT	14 246	14 440
Förvaltningsarvode ekonomi	90 504	66 732
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 063	6 864
Panter och överlåtelse	11 140	36 854
Juridiska åtgärder	28 513	48 101
Övriga externa tjänster	8 500	10 911
	2 150 987	1 833 360
Underhåll		
Lokaler	-	79 260
Gemensamma utrymmen	-	225 027
Tvättstuga	6 900	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 157 887	2 137 647

d

Me JW 60
k

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Porto / Telefon	6 396	6 751
Revisionsarvode	-4 125	40 876
Summa	2 271	47 627

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	45 000	52 500
Sociala kostnader	14 139	16 496
Summa	59 139	68 996

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	35 552 820	35 552 820
-Ombyggnad	2 034 765	2 034 765
-Mark	-	-
	37 587 585	37 587 585
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 161 328	-4 795 626
-Årets avskrivning enligt plan	-365 700	-365 702
	-5 527 028	-5 161 328
Redovisat värde vid årets slut	32 060 557	32 426 257
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 045 000	29 045 000
Mark	58 617 000	58 617 000
	87 662 000	87 662 000
Bostäder	79 600 000	79 600 000
Lokaler	8 062 000	8 062 000
	87 662 000	87 662 000

Not 8 Kassa och bank

	2017	2016
SEB	2 891 661	5 143 212
Avräkningskonto Fastighetsägarna	321 204	270 820
Summa	3 212 865	5 414 032

0

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

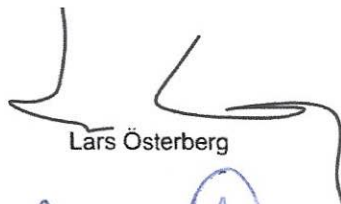
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 100 000	12 100 000
Summa ställda säkerheter	12 100 000	12 100 000

Not 10 Eventualförpliktelser

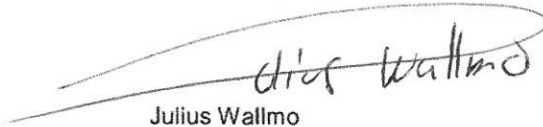
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter


Stockholm den 2018-05-17



Lars Österberg



Julius Wallmo



Majdi Chammas



Therese Wrejde

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-30



Carina Toresson
Extren revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Jasminen 6, org.nr 769603-9739.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Jasminen 6 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella
resultat 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 god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Jasminen 6 för räkenskapsåret 2017 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 revisionsssed 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.

d

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:

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

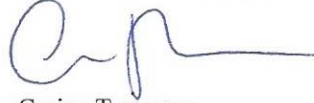
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 grunder 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.

Stockholm den 30 maj 2018



Carina Toresson