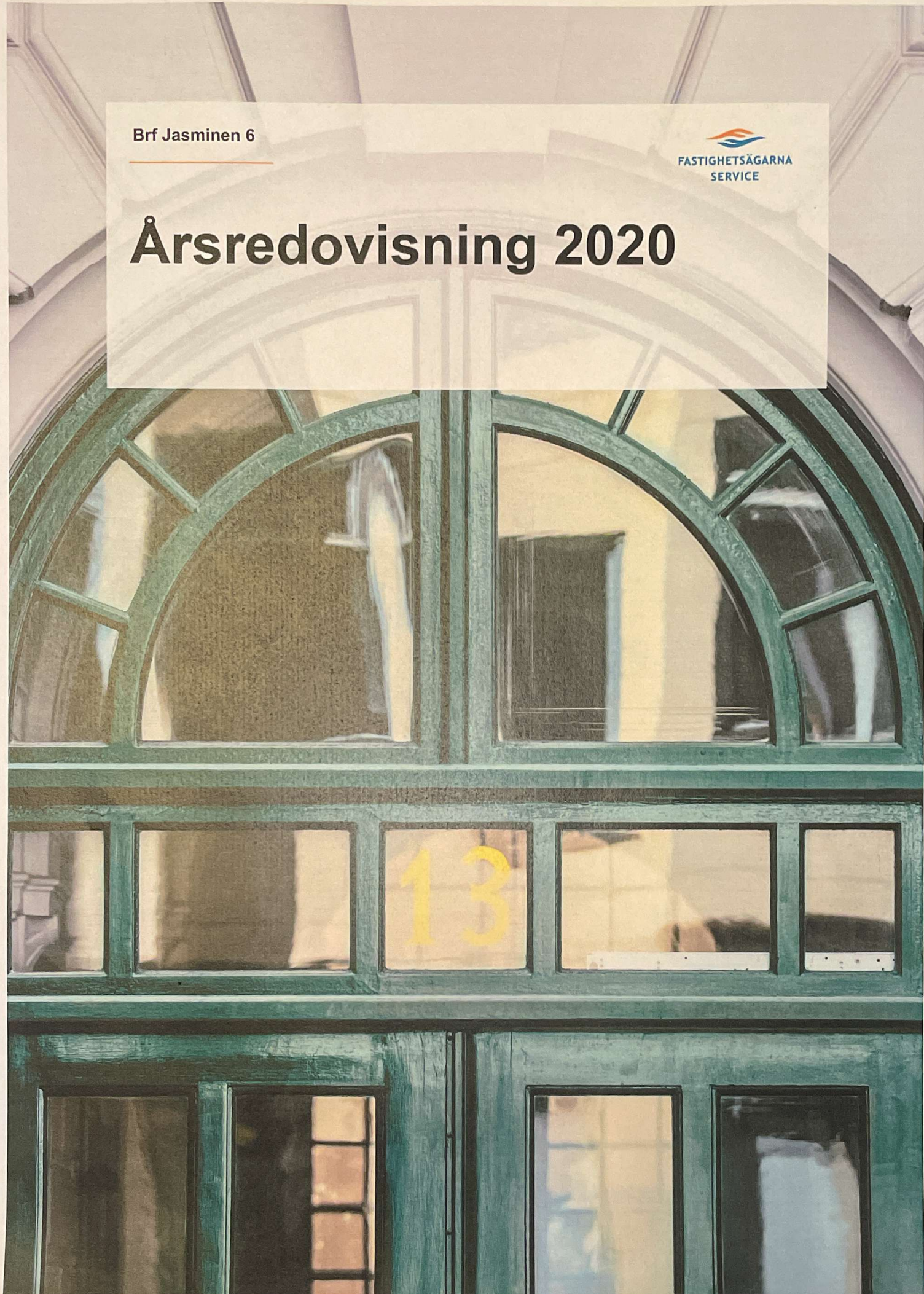


Brf Jasminen 6



Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

Brf Jasminen 6

769603-9739

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Jasminen 6 (769603-9739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Jasminen 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Karlbergsvägen 32 A-B och Dalagatan 21. Jasminen 6 byggdes år 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	2 959
1	Lägenheter, hyresrätt	61
5	Lokaler, hyresrätt	424

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-02. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alfred Nilsson	Ledamot
Lars Jansson	Suppleant
Lars Österberg	Ordförande
Majdi Chammas	Ledamot
Per Jomer	Ledamot
Sabina Agic	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Alfred Nilsson.

Föreningens firma tecknas av Alfred Nilsson, Lars Österberg, Majdi Chammas och Per Jomer.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Carina Toresson och Rabia Rana.

Valberedningen har utgjorts av Kristina Wollter, Angela Tillman-Sperandio och Veronica Nelson.

Handwritten signatures:
P)
mi
05

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–	Renovering av fönster mot Karlbergsvägen, Dalagatan och innergård
2020–	Renovering av fasad mot gården samt byte av stuprör mot gården
2019–	Treårigt avtal med Anticimex avseende systematiskt brandskyddsarbete och riskbedömning av möjliga vattenskador.
2018–	Nya hissdörrar
2018–	Nytt låssystem Karlbergsvägen 32A och 32B samt Dalagatan 21
2018–	Nya armaturer i källaren och i trappuppgångarna
2018–	Fiberinstallation
2018–	Byte av undercentral till fjärrvärme
2018–	Byte av termostater
2017–	Byte av stamventiler
2016–2017	Säkerhetsdörrar mot Karlbergsvägen och Dalagatan
2015–2016	OVK
2013–	Renovering av utgångar samt försäljning av en hyresrätt
2012–	Balkonger
2010–	Uppfräschning av innergård

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–	OVK

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 67 st. Under året har 19 tillkommit samt 16 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 70 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en hyresrätt sålts.

Handwritten initials: "K", "P", "me", "b"

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 297	2 410	2 269	1 872
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 936	-263	-1 364	-706
Soliditet (%)	98,2	98,2	98,4	98,4

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	669 421	-6 763 471	-262 961	39 063 931
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			-99 522	99 522		
Balanseras i ny räkning				-262 961	262 961	
	462 886	3 117 114				3 580 000
Årets resultat					-1 935 631	-1 935 631
Belopp vid årets utgång	32 310 153	16 690 789	569 899	-6 926 910	-1 935 631	40 708 300

Handwritten signature and initials in blue ink.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-6 926 910
Årets resultat	-1 935 632
Totalt	-8 862 542
Avsättning till yttre fond	371 475
Uttag ur yttre fond	-569 899
Balanseras i ny räkning	-8 664 118
Summa	-8 862 542

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



Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 297 370	2 410 020
Övriga rörelseintäkter	3	53 643	25 916
Summa rörelseintäkter		2 351 013	2 435 936
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 758 560	-2 241 529
Övriga externa kostnader	5	-97 441	-25 181
Personalkostnader och arvoden	6	-55 958	-55 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 876	-375 876
Summa rörelsekostnader		-4 287 835	-2 698 544
Rörelseresultat		-1 936 822	-262 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 191	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-442
Summa finansiella poster		1 191	-354
Resultat efter finansiella poster		-1 935 631	-262 962
Resultat före skatt		-1 935 631	-262 962
Årets resultat		-1 935 631	-262 961

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	30 943 105	31 318 981
Summa materiella anläggningstillgångar		30 943 105	31 318 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		30 945 905	31 321 781
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	10 494
Övriga fordringar		18 143	18 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 568	190 286
Summa kortfristiga fordringar		212 711	218 924
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	6 510 000	5 510 000
Summa kortfristiga placeringar		6 510 000	5 510 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	3 800 596	2 732 705
Summa kassa och bank		3 800 596	2 732 705
Summa omsättningstillgångar		10 523 307	8 461 629
SUMMA TILLGÅNGAR		41 469 212	39 783 410

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 000 942	45 420 942
Fond för yttre underhåll		569 899	669 421
Summa bundet eget kapital		49 570 841	46 090 363
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 926 910	-6 763 471
Årets resultat		-1 935 631	-262 961
Summa fritt eget kapital		-8 862 541	-7 026 432
Summa eget kapital		40 708 300	39 063 931
Avsättningar			
Fond för balkonger		37 800	18 900
Summa avsättningar		37 800	18 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 094	80 298
Skatteskulder		11 808	9 364
Övriga skulder		267 813	274 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 397	336 636
Summa kortfristiga skulder		723 112	700 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 469 212	39 783 410

Handwritten 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 21,4 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.

PJ
K 5

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	1 293 360	1 284 118
Hyror	1 004 010	1 125 902
Summa	2 297 370	2 410 020

Rabatt har givits till lokalhyresgäst med anledning av Covid-19

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	10 647	2 324
Pantsättningsavgift	8 514	1 375
Övrigt	34 482	22 217
Summa	53 643	25 916

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	94 739	74 573
Städning	93 407	100 769
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 299	20 708
Trädgårdsskötsel	-	598
Snöröjning	-	190
Reparationer	211 948	141 015
El	61 751	60 780
Uppvärmning	390 204	431 415
Vatten	62 631	64 177
Sophämtning	48 737	66 832
Försäkringspremie	51 347	53 293
Tomträttsavgäld	450 500	450 500
Fastighetsavgift bostäder	67 163	64 719
Fastighetsskatt lokaler	88 250	88 250
Övriga fastighetskostnader	8 602	4 860
Kabel-tv/Bredband/IT	15 887	21 493
Förvaltningsarvode ekonomi	100 416	95 316
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 552	1 594
Panter och överlåtelse	24 537	1 628
Juridiska åtgärder	38 210	17 950
Övriga externa tjänster	10 874	9 872
	1 855 054	1 770 532
Underhåll		
Bostäder	290 897	-
Lokaler	-	83 319
Gemensamma utrymmen	-	4 306
Stambyte	120 472	-
Fasader	1 492 137	-
Fönster	-	383 372
	3 758 560	2 241 529
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 758 560	2 241 529

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Porto / Telefon	5 905	8 512
Revisionsarvode	16 669	16 669
Konsultkostnader, ex mäklarkostnad	74 867	-
Summa	97 441	25 181

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala kostnader	10 958	10 958
Summa	55 958	55 958

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
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	-6 268 604	-5 892 728
-Årets avskrivning enligt plan	-375 876	-375 876
	-6 644 480	-6 268 604
Redovisat värde vid årets slut	30 943 105	31 318 981
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 345 000	36 345 000
Mark	87 480 000	87 480 000
	123 825 000	123 825 000
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	8 825 000	8 825 000
	123 825 000	123 825 000

Handwritten signature and initials:
P7 15

Not 8 Övriga kortfristiga placeringar

SEB Fonder	2 510 000	2 510 000
Avanza	4 000 000	3 000 000
	<u>6 510 000</u>	<u>5 510 000</u>

Marknadsvärde SEB Fonder: 2 608 088 kr

Marknadsvärde Avanza: 4 140 592 kr

Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
SEB	3 226 105	2 460 025
Avräkningskonto Fastighetsägarna	574 491	272 680
Summa	3 800 596	2 732 705

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga 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 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

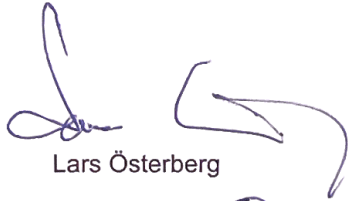
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret har två balkonger tillkommit.

PJ
de
bf
me

Underskrifter

Stockholm den 2021-04 - 29



Lars Österberg



Per Jomer



Majdi Chammas



Alfred Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- -

Carina Toresson
Extren revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.