

Brf Jasminen 6
Org.nr 769603-9739

Årsredovisning för

Brf Jasminen 6

769603-9739

Räkenskapsåret
2010-01-01 – 2010-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jasminen 6 (769603-9739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Styrelsen har under perioden 2010-01-01 – 2010-05-27 utgjorts av:

Carl Schalling, *Ordförande*
Angela Tillman Sperandio, *Ledamot, Kassör*
Lars Österberg, *Ledamot*
Anders Lindgren, *Suppleant*

Styrelsen har under perioden 2010-05-27 – 2010-12-23 utgjorts av:

Carl Schalling, *Ordförande*
Per Jomer, *Ledamot, Kassör*
Majdi Chammas, *Ledamot, Sekreterare*
Lars Österberg, *Ledamot*
Åsa Lockner, *Ledamot*
Nicolas Persson, *Suppleant*

2010-12-23 avgick Carl Schalling ur styrelsen och Lars Österberg tog över som Ordförande.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2010-05-27. Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

Revisorer har varit:

Ralf Toresson, *Extern revisor*
Johannes Jons Asp, *Intern revisor, ordinarie*
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.

Brf Jasminen 6
Org.nr 769603-9739

Fastigheten är numera fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret i stället för som tidigare i Trygg-Hansa. Brandkontoret visade sig var hälften så dyr som Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh 18, Karlbergsvägen 32A. Nya medlemmar Joakim Kinell, Sara Sjöblom
Lgh 27, Karlbergsvägen 32B. Nya medlemmar Jonas Bertilsson, Helena Pihl
Lgh 435, Karlbergsvägen 32A. Nya medlemmar Daniel Winther, Gabriella Lilliesköld
Lgh 22, Karlbergsvägen 32B. Ny medlem Ida Larsson

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ombyggnader och underhåll

Föreningen har genomfört ombyggnad och iordningställande av gården med ny pergola och växter. Sophantering har åtgärdats genom införskaffande av separata sopskåp som placerats på gården vid ingången från Dalagatan 21. Renovering av portarna och gången vid Dalagatan har påbörjats och ska slutföras under våren 2011. Dessutom har bassängerna vid gårdsdörrarna för Karlbergsvägen 32 A & B gjutits om och stuprännorna anslutits till kommunens dagvattensystem. I slutet av året tecknades avtal med VMTak och Fasad för snöskottning av taken.

Ekonomi

Föreningens verksamhet genererade under året en förlust på 362.654 kr. Orsak till årets förlust är de relativt stora förbättringsprojekt som genomförts.

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 2011 planerar föreningen ingen avgiftsförändring. Dock upptäcktes under 2010 att avgifterna inte var beräknade efter lägenheternas verkliga ytor. Detta har justerats under hösten och påverkat fördelningen av avgifterna mellan lägenheterna. Avgiftsjusteringen träder i kraft den 2011-04-01.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1.789	1.954	1.924	1.755	1.799
Rörelseresultat	- 364	191	312	- 13	- 127
Årets resultat	- 363	190	319	-36	- 296
Balansomslutning	38.682	38.853			

~

Brf Jasminen 6
Org.nr 769603-9739

Fond för yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 2.944.887
Årets förlust	- <u>362.654</u>
	- 3.307.541

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll.	- 300.694
Stadgenlig avsättning till fond för yttre underhåll	181.758
Balanseras i ny räkning	- <u>3.188.605</u>
	- 3.307.541

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. Intresse har framförts att bygga om det gamla soprummet i gårdshuset till tvättstuga, vilket styrelsen kommer att utvärdera under året. Samtliga åtgärder ligger i linje med styrelsens och föreningens vision om en moderniserad fastighet.

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 789 133	1 954 908
		1 789 133	1 954 908
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 673 810	-1 585 294
Underhåll		-300 694	-
Avskrivningar		-178 160	-178 160
Rörelseresultat		-363 531	191 454
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	876	460
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-	-35
Resultat efter finansiella poster		-362 655	191 879
Resultat före skatt		-362 655	191 879
Skatt på årets resultat		-	-121
Skatt föregående år		-	-1 940
Årets resultat		-362 654	189 818

✓

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	34 347 476	34 525 636
		34 347 476	34 525 636
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		34 350 276	34 528 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	519
Övriga fordringar	7	12 955	14 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	141 548	173 788
		154 503	188 895
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	3 168 454	3 168 454
<i>Kassa och bank</i>	9	1 009 076	967 252
Summa omsättningstillgångar		4 332 033	4 324 601
SUMMA TILLGÅNGAR		38 682 309	38 853 037

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 963 576	30 963 576
Upplåtelseavgifter		9 902 366	9 902 366
Fond för yttre underhåll		546 303	546 306
		41 412 245	41 412 248
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 944 887	-3 134 709
Årets resultat		-362 654	189 818
		-3 307 541	-2 944 891
Summa eget kapital		38 104 704	38 467 357
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		187 083	132 473
Skatteskulder		18 262	10 082
Övriga skulder		24 970	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	347 290	243 125
		577 605	385 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 682 309	38 853 037

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

h

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 ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	887 268	1 057 485
Hyror, bostäder och lokaler	890 581	891 131
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	11 284	6 292
Summa	1 789 133	1 954 908

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	141 980	115 752
Reparationer	173 589	124 585
El	65 375	53 159
Uppvärmning	447 908	401 789
Vatten	53 343	46 055
Sophämtning	45 921	58 914
Försäkringspremier	73 818	70 979
Fastighetsgift, bostäder	60 019	53 424
Fastighetsskatt, lokaler	57 860	52 260
Tomträttsavgäld	390 000	390 000
Övriga fastighetskostnader	4 817	47 050
Kabel TV	10 500	11 268
Styrelsearvoden	32 000	40 000
Sociala avgifter	10 054	12 568
Revisionsarvoden	16 875	19 000
Förvaltningsarvode	77 099	70 986
Medlemsavgift	4 971	4 486
Övr externa tjänster	7 681	1 961
Administration	-	11 058
Summa	1 673 810	1 585 294

Ansällda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	870	460
Ränteintäkter skattefria	6	-
Summa	876	460

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	-	35
Summa	-	35

~^

Not 5 Byggnader

	2010	2009
Akkumulerade 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>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-1 342 838	-1 174 852
-Årets avskrivning enligt plan	-167 986	-167 986
	<u>-1 510 824</u>	<u>-1 342 838</u>
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-53 144	-42 970
-Årets avskrivning enligt plan	-10 174	-10 174
	<u>-63 318</u>	<u>-53 144</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 347 476	34 525 636
Taxeringsvärde 2010, värdeår 1945		
Byggnader	26 013 000	18 800 000
Mark	34 573 000	22 626 000
	<u>60 586 000</u>	<u>41 426 000</u>
Bostäder	54 800 000	36 200 000
Lokaler	5 786 000	5 226 000
	<u>60 586 000</u>	<u>41 426 000</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Securitas Sverige AB, hisslarm	3 495	
VM tak, snöskottningsavtal	3 750	
Telia Sonera	495	
Com Hem AB	2 507	2 470
Exploateringskontoret. tomträttsavgäld	97 500	97 500
Sita, hushållssopor	327	-
Fastighetsägarna Stockholm AB, förhandlingsordning	1 425	-
Brandkontoret, försäkring	32 049	73 818
	<u>141 548</u>	<u>173 788</u>

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	12 955	14 588
Summa	12 955	14 588

✓

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2010-12-31	2009-12-31
Penningmarknadsfond MEGA, marknadsvärde 3 629 782	3 168 454	3 168 454
	3 168 454	3 168 454

Not 9 Kassa och bank

Kassa	520	520
Bank	275 208	212 899
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	733 348	753 833
	1 009 076	967 252

Not 10 Eget kapital

Bundet eget kapital			Ansamlad förlust			
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	30 963 576	9 902 366	546 306	-3 134 709	189 818	38 467 358
Disposition enl. stämmobeslut:						
- årets resultat				189 818	-189 818	
- avsättning till fonden för yttre underhåll			124 275	-124 275		
- återföring från fonden för yttre underhåll			-124 278	124 279		
Årets resultat	-	-			-362 654	-362 655
Belopp vid årets						
utgång	30 963 576	9 902 366	546 303	-2 944 887	-362 654	38 104 703
			41 412 245		-3 307 542	38 104 703

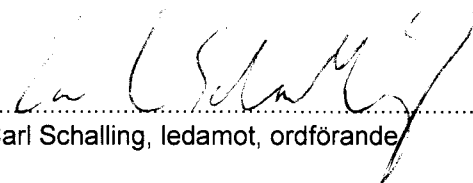
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	239 281	153 393
Fortum Markets AB, el	15 595	2 768
Fortum Värme AB, fjärrvärme	68 725	55 646
Stockholm Vatten AB, vatten och avlopp	2 009	3 817
Fastighetsägarna Stockholm AB, panter och överlåtelser	3 180	5 993
Ralf Toresson Revision AB	18 500	18 500
Handelsbanken, bankavgift		3 008
	347 290	243 125

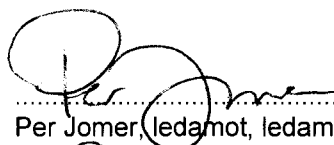
h

Underskrifter

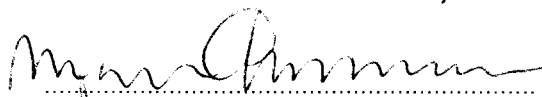
Stockholm 2011-03-31



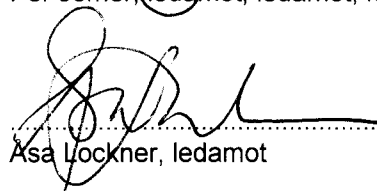
Carl Schalling, ledamot, ordförande



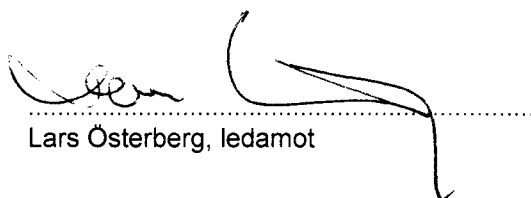
Per Jomer, ledamot, ledamot, kassör



Majdi Chammas, ledamot, sekreterare

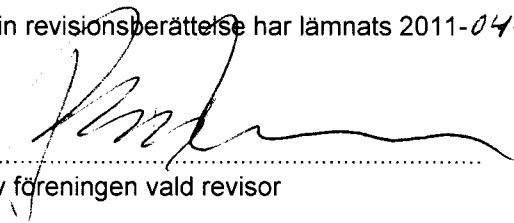


Åsa Lockner, ledamot



Lars Österberg, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-04-15



Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jasminen 6

Org nr 769603-9739

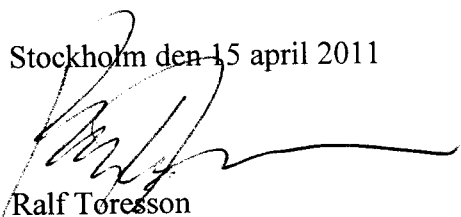
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jasminen 6 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2011



Ralf Torsson

Stockholm den 25 april 2011

Internrevisionsberättelse för BRF Jasminen 6, 2010

Undertecknad, som utsetts som internrevisor att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31, får enligt fullgjort uppdrag avge följande berättelse:

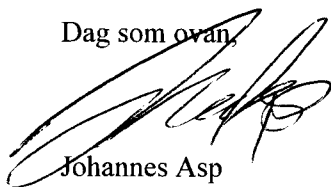
Jag har tagit del av verksamhetsberättelse och styrelseprotokoll för 2010. Den ekonomiska revisionen har endast utförts av den auktoriserade revisorn.

Enligt min mening har föreningens styrelse förvaltat huset enligt det uppdrag som årsstämman beslutat och styrelsen har arbetat organiserat och målmedvetet med att säkerställa den långsiktiga utvecklingen av föreningen. Det ekonomiska utfallet och trivseln i huset är i min mening mycket tillfredställande. Det framgår av föreningens årsredovisning att föreningens ekonomiska ställning är mycket god och den interna styrningen inom föreningens organ, styrelse och föreningsmedlemmar, fungerat väl.

Då den gjorda granskningen inte givit anledning till någon anmärkning beträffande de handlingar som jag haft tillgång till, föreslår jag årsmötet:

- att bevilja styrelsen och dess ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar.

Dag som ovan,



Johannes Asp