

Årsredovisning för

Brf Jasminen 6

769603-9739

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Sid 1..... Förvaltningsberättelse
Sid 3..... Resultaträkning
Sid 4..... Balansräkning
Sid 4..... Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Sid 6..... Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Sid 7..... Noter
Sid 10... Underskrift

HW MC AL TL JB

Brf Jasminen 6
Org. nr: 769603-9739

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jasminen 6 (769603-9739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Styrelsen har under året utgjorts av:

Majdi Chammas, Ledamot, Ordförande
Jonas Bertilsson, Ledamot, Kassör
Johan Lundgren, Ledamot, Sekreterare
Åsa Lockner, Ledamot
Helena Norrby, Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 2012-05-09. Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar.

Revisorer

Ralf Thoesson, Extern revisor
Jan-Ove Brandt, Extern
Johannes Jonas Asp, Intern revisor

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Lars Österberg.

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 1502, Karlbergsvägen 32 B, nya medlemmar familjen Sandahl
Lgh 1501, Dalagatan 21, nya medlemmar Linde-Ahlin
Lgh 1301, Karlbergsvägen 32 A, nya medlemmar Johan Lundgren
Lgh 1001, Karlbergsvägen 32 B, nya medlemmar familjen Bergner

Sedan mitten på december hyr STHLM Kommunikation lokalen på Karlbergsvägen 32 A (tidigare Juli Design).

W

HN JL AL JB
MC

Ombyggnader och underhåll

Under året avslutades renoveringen av portar i fastigheterna. Under 2013 kommer gårdsprojektet att avslutas med renoveringen av gången mot Dalagatan och belysning ska sättas upp. Under hösten undertecknades avtal med Balcona om att bygga balkonger och bygget startade i början på december och skal slutföras i mars.

Maskinerna i tvättstugan har bytts ut och ett kolfilter installerades för att eliminera störandelukt i angränsande lägenheter.

Ekonomi

Föreningens ekonomi genererade under året en förlust på 105 730 kronor. Föreningen är skuldfri sedan 2007, resultatet har kontinuerligt 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 procent. Under 2013 planerar föreningen ingen avgiftsjustering.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 838	1 841	1 789	1 954	1 924
Rörelseresultat	-189	-156	-364	191	312
Res. Efter fin. Poster	-105	333	-363	190	319
Balansomslutning	40.647	38.916	38.682	38.853	
Fond för yttre underhåll	609	427	546		

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har rätt att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 037 275
Årets förlust	-105 730
	-3 143 004

Styrelsen föreslår följande disposition:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	181 758
Balanseras i ny räkning	-3 324 762
	-3 143 044

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

✓



Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 837 787 1 837 787	1 841 320 1 841 320
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 709 415	-1 708 986
Underhåll		-139 440	-109 853
Avskrivningar		-178 160	-178 160
Rörelseresultat		-189 228	-155 679
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	83 498	488 768
Resultat efter finansiella poster		-105 730	333 089
Resultat före skatt		-105 730	333 089
Årets resultat		-105 730	333 089

W
MC AL JB

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	34 014 656	34 169 316
		34 014 656	34 169 316
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		34 017 456	34 172 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	14 182	34 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	72 600	157 099
		86 782	191 696
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>	9	4 542 530	2 551 969
Summa omsättningstillgångar		6 629 312	4 743 665
SUMMA TILLGÅNGAR		40 646 768	38 915 781

W

W
ME
AL
20

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 963 576	30 963 576
Upplåtelseavgifter		9 902 366	9 902 366
Fond för yttre underhåll		609 125	427 367
		<u>41 475 067</u>	<u>41 293 309</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 037 275	-3 188 606
Årets resultat		-105 730	333 089
		<u>-3 143 005</u>	<u>-2 855 517</u>
Summa eget kapital		<u>38 332 062</u>	<u>38 437 792</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		82 747	74 443
Skatteskulder		11 130	26 302
Skuld till medlemmar, balkongprojektet		1 687 498	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	533 331	377 244
		<u>2 314 706</u>	<u>477 989</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 646 768</u>	<u>38 915 781</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

N

JL
HN JB

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.

MC AL JB

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter	895 836	893 694
Hyror, bostäder och lokaler	933 839	909 407
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	8 112	38 219
Summa	1 837 787	1 841 320

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	214 480	186 481
Reparationer	119 383	178 996
El	64 277	76 182
Uppvärmning	441 080	431 670
Vatten	54 655	51 666
Sophämtning	38 346	40 073
Försäkringspremier	36 488	32 049
Fastighetsavgift, bostäder	64 155	61 194
Fastighetsskatt, lokaler	57 860	57 860
Tomträttsavgäld	390 000	390 000
Övriga fastighetskostnader	13 994	10 314
Kabel TV	10 828	11 011
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Revisionsarvoden	17 375	17 375
Förvaltningsarvode	78 252	78 062
Medlemsavgift	4 971	4 971
Övr externa tjänster	55 751	28 858
Administration	8 094	12 798
Summa	1 709 415	1 708 986

Ansällda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	81 983	488 674
Ränteintäkter skattefria	1 515	94
Summa	83 498	488 768

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Summa

- -

dn MC AL JB

Not 5 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
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
-pågående balkongprojekt	23 500	-
	35 945 118	35 921 618
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-1 678 810	-1 510 824
-Årets avskrivning enligt plan	-167 986	-167 986
	-1 846 796	-1 678 810
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-73 492	-63 318
-Årets avskrivning enligt plan	-10 174	-10 174
	-83 666	-73 492
Redovisat värde vid årets slut	34 014 656	34 169 316
Taxeringsvärde 2010, värdeår 1945		
Byggnader	26 013 000	26 013 000
Mark	34 573 000	34 573 000
	60 586 000	60 586 000
Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	5 786 000	5 786 000
	60 586 000	60 586 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Posten	-	1 406
Securitas Sverige AB, hisslarm	-	3 675
Brandkontoret, försäkring	-	36 488
Telia Sonera	-	495
Exploateringskontoret. tomträttsavgäld	-	97 500
Com Hem AB	2 716	2 707
VM tak, snöskottningsavtal	7 000	7 000
Fastighetsägarna Stockholm AB, förhandlingsordning	1 425	1 425
WebbForum	778	778
Storstadebs Hiss AB	5 625	5 625
One.com	50	-
Anicimex	1 302	-
Räntefordran 2012-12-31	53 704	-
	72 600	157 099

u

dm MC AL JB

Not 7 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	3 333	12 429
Sländan 11	10 849	22 168
Summa	14 182	34 597

Not 8 Kortfristiga placeringar

SEB Choice high yield	marknadsvärde 1.207.872,91	1 000 000	1 000 000
SEB Räntehedge	marknadsvärde 1.043.529,76	1 000 000	1 000 000
		2 000 000	2 000 000

Not 9 Kassa och bank

Bank	2 026 888	1 930 065
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	2 515 642	621 904
	4 542 530	2 551 969

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	427 367	-3 188 606	333 089	38 437 792
Disposition enl. stämmobeslut:						
- årets resultat				333 089	-333 089	
- avsättning till fonden för yttre underhåll			181 758	-181 758		
Årets resultat	-	-			-105 730	-105 730
Belopp vid årets utgång	30 963 576	9 902 366	609 125	-3 037 275	-105 730	38 332 062
			41 475 067	-3 143 005		38 332 062

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Bernt Sandberg Fuktteknik AB		24 444
Förutbetalda hyror och avgifter	352 798	249 772
1/12..31/12 Fortum Värme AB. Fjärrvärme	54 469	52 749
12/12..31/12 Stockholm Vatten AB. Vatten/avlopp	2 835	2 269
1/1..31/12 Ralf Toresson Revision AB	18 500	18 500
1/7..31/12 Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Panter /överlåtelse	3 740	4 494
1/12.. 31/12 Vassblom Fönsterputs. Städning	7 678	11 950
Storstadens Hiss AB	3 338	4 138

✓

Handwritten signatures and initials: *MC AL* and *JB*.

1/11..31/12 Fortum Markets AB. Nät	3 907	8 928
1/12..31/12 Elverket Vallentuna. El	4 778	
1/12..31/12 Jensen Drift och underhåll. Fastighetsskötsel	3 250	
1/12..31/12 Jensen Drift och underhåll. Löpande reparationer	14 386	
1/12..31/12 Text4 you och Sweep. Löpande reparationer	13 574	
1/10..31/12 Trafikkontoret. Hushållsopor	6 316	
12/10..15/10 Sita, Container	4 281	
VM Tak & Fasad AB. Tak- och snöskottning	38 856	
1/7..31/12 Handelsbanken	625	
	533 331	377 244

Underskrifter

Stockholm 2013 - 05-11



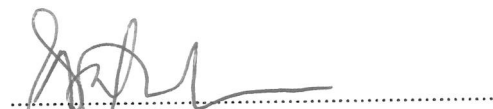
Majdi Chammas, ledamot, ordförande



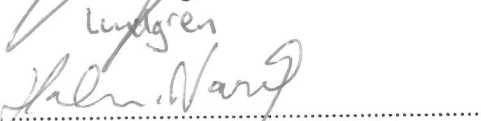
Jonas Bertilsson, ledamot, ledamot, kassör



Johan Lundberg, ledamot, sekreterare

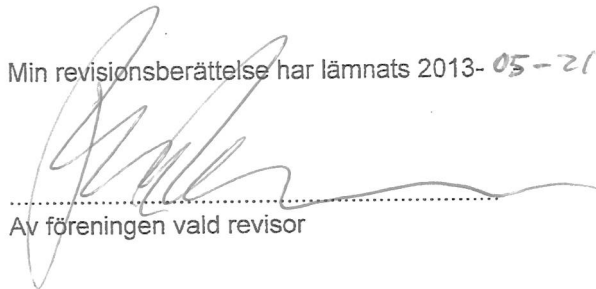


Åsa Lockner, ledamot



Helena Norrby, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- 05-21



Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Jasminen 6 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Jasminen 6 ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Jasminen 6 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

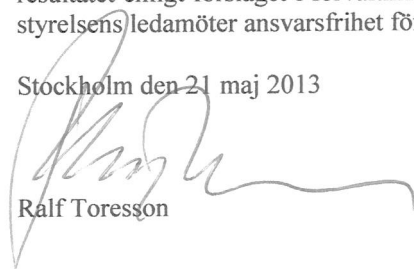
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar det ansamlade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2013


Ralf Toresson