

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Jasminen 6 för
räkenskapsåret 2013.

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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga 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 2013 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 2013.

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 föreningsstämman behandlar det balanserade
resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 maj 2014

Ralf Toresson

Årsredovisning för

Brf Jasminen 6

769603-9739

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Sid 1..... Förvaltningsberättelse

Sid 3..... Resultaträkning

Sid 4..... Balansräkning

Sid 4..... Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Sid 6..... Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Sid 8..... Noter

Sid 11... Underskrift

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "JBM", "H", "MC", and a large stylized signature.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jasminen 6 (769603-9739) för härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsen har under året utgjorts av:

Majdi Chammas, ledamot, Ordförande
Jonas Bertilsson, ledamot, Kassör
Johan Lundgren, ledamot, Sekreterare
Helena Norrby, ledamot
Henrik Linde, ledmot

Föreningen firma tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Den ordinarie stämman ägde rum 2013-06-10.

Revisorer

Ralf Thoresson, revisor.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Lars Österberg.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Jasminen 6 i Vasastaden, Stockholm omfattande adresserna Karlbergsvägen 32A och B samt Dalagatan 21. Bostadshuset uppfördes 1888 och totalrenoverades 1965. Marken innehas med tomträtt. Föreningen upplåter 45 bostadslägenheter med bostadsrätt, två bostäder med hyresrätt samt fem kommersiella lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lägenhet nr 1, Dalagatan 21, nya medlemmar Marie och Lars Jansson
Lägenhet nr 10, Dalagatan 21, nya medlemmar Clara och Johan Tengbom
Lägenhet nr 11, Dalagatan 21, nya medlem Boris Elgefjord
Lägenhet nr 25, Karlbergsvägen 32 B, nya medlemmar Veronica, Roine och Angelica Nelson
Lägenhet nr 29 Karlbergsvägen 32B, nya medlemmar Tageryd och Saglind
Lägenhet nr 37 Karlbergsvägen 32B, ny medlem Christine Ståhl
Lägenhet nr 36, Karlbergsvägen 32 B, ny medlem Peter Törnquist

Ombyggnader och underhåll

Under året avslutades gårdsprojektet med renoveringen av gången mot Dalagatan 21. Ny belysning installerades i gången samt ovanför ingångarna från gården.

Balkongprojektet slutfördes och sammanlagt 20 balkonger och tre uteplatser byggdes.



Ekonomi

Föreningens ekonomi genererade en förlust på 166 581 kr. Föreningen är skuldfri sedan 2007. En hyresrätt såldes under sommaren och resulterade i ett väsentligt tillskott i kassan, resultatet har kontinuerligt förbättrats och föreningens ekonomiska utsikter ser goda ut.

Den senaste avgiftsjusteringen ägde rum 2009-10-01, då avgifterna sänktes med 20%. Under 2014 planerar föreningen ingen avgiftsjustering.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 828	1 838	1 841	1 789	1 954
Rörelseresultat	-224	-189	-156	-364	191
Res. Efter fin. Poster	-167	-105	333	-363	190
Balansomslutning	43.392	40.647	38.916	38.682	38.853
Fond för yttre underhåll	791	609	427	546	

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har rätt att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 324 762
Årets förlust	-166 581
	<u>-3 143 343</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	209 682
Yttre fonden tas i anspråk 2013 års underhåll	-195 830
Balanseras i ny räkning	<u>-3 157 195</u>
	<u>-3 143 343</u>

M. JB^{dk} Me

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 828 189	1 837 787
		1 828 189	1 837 787
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 677 713	-1 709 415
Underhåll		-195 830	-139 440
Avskrivningar		-178 160	-178 160
Rörelseresultat		-223 514	-189 228
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	57 240	83 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-307	-
Resultat efter finansiella poster		-166 581	-105 730
Resultat före skatt		-166 581	-105 730
Årets resultat		-166 581	-105 730

h

LM. H. me ZB

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	33 812 996	34 014 656
		<u>33 812 996</u>	<u>34 014 656</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 815 796</u>	<u>34 017 456</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		4 233	-
Övriga fordringar	6	30 583	14 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	212 034	72 600
		<u>246 850</u>	<u>86 782</u>
Kortfristiga placeringar	8	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	9	7 329 763	4 542 530
Summa omsättningstillgångar		<u>9 576 613</u>	<u>6 629 312</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 392 409</u>	<u>40 646 768</u>

h

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		31 847 267	30 963 576
Upplåtelseavgifter		13 573 675	9 902 366
Fond för yttre underhåll		790 883	609 125
		46 211 825	41 475 067
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-3 324 762	-3 037 275
Årets resultat		-166 581	-105 730
		-3 491 343	-3 143 005
Summa eget kapital		42 720 482	38 332 062
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		196 952	82 747
Skatteskulder		-	11 130
Övriga skulder		123 571	1 687 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	351 404	533 331
		671 927	2 314 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 392 409	40 646 768

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

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

u
an. H me
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

Hyres- 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

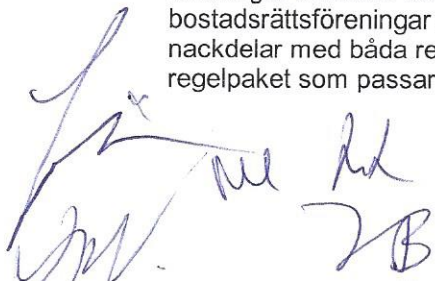
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

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 22 procent.

Från och med 2014 införs nya regler för god redovisningssed för aktiebolag och ekonomiska föreningar inklusive bostadsrättsföreningar. De nya reglerna kallas K2 respektive K3. För de flesta bostadsrättsföreningar finns möjlighet att välja mellan K2 och K3, och det finns både fördelar och nackdelar med båda regelpaketen. Styrelsen arbetar för närvarande med att gå igenom vilket regelpaket som passar bäst och ska väljas. För närvarande pågår också en debatt kring hur



tillämpningen av de nya reglerna ska hanteras i bostadsrättsföreningar, speciellt avseende avskrivningar. Än så länge råder oklarhet kring hur årsredovisningen för 2014 ska se ut, men troligen kommer årsredovisningen att ha ett ändrat utseende och föreningens bokföringsmässiga resultat kan komma att påverkas av regeländringen

✓

Ant. me H
JB

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter	904 116	895 836
Hyrer, bostäder och lokaler	915 422	933 839
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	8 667	8 112
Övriga intäkter	-16	
Summa	1 828 189	1 837 787

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	168 297	214 480
Reparationer	151 956	119 383
El	58 919	64 277
Uppvärmning	430 420	441 080
Vatten	54 184	54 655
Sophämtning	24 184	38 346
Försäkringspremier	40 781	36 488
Fastighetsavgift, bostäder	56 870	64 155
Fastighetsskatt, lokaler	58 940	57 860
Tomträttsavgäld	343 600	390 000
Övriga fastighetskostnader	13 901	13 994
Kabel TV	10 870	10 828
Styrelsearvoden (2:1)	40 000	30 000
Sociala avgifter	12 568	9 426
Revisionsarvoden	15 875	17 375
Förvaltningsarvode	81 124	78 252
Medlemsavgift	5 008	4 971
Övr externa tjänster	101 551	55 751
Administration	8 665	8 094
Summa	1 677 713	1 709 415

Not 2:1 Löner arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter. Föreningen har ingen fast anställd personal. Under 2013 har styrelsearvode inklusive sociala avgifter uppgått till 52.568 kr. Under 2012 uppgick styrelsearvoden inklusive sociala avgifter till 39.426 kr.

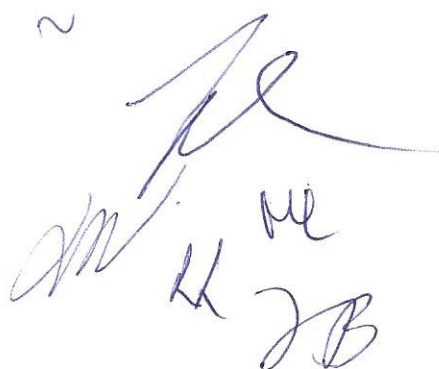
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	57 162	81 983
Ränteintäkter skattefria	78	1 515
Summa	57 240	83 498

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader dröjsmålsränta	208	-
Räntekostnader skattekonto	99	-
Summa	307	-

2



Not 5 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- 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
- balkongprojekt		23 500
- balkonger anskaffade 2013	1 955 600	
- avgår inbetalt av medlemmar	-1 955 600	
	35 921 618	35 945 118
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
- vid årets början	-1 846 796	-1 678 810
- årets avskrivning enligt plan	-167 986	-167 986
	-2 014 782	-1 846 796
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
- vid årets början	-83 666	-73 492
- årets avskrivning enligt plan	-10 174	-10 174
	-93 840	-83 666
Redovisat värde vid årets slut	33 812 996	34 014 656
Taxeringsvärde 2013, värdeår 1945		
Byggnader	29 911 000	26 013 000
Mark	39 983 000	34 573 000
	69 894 000	60 586 000
Bostäder	64 000 000	54 800 000
Lokaler	5 894 000	5 786 000
	69 894 000	60 586 000

Not 6 Övriga fordringar

Sländan 11	-	10 849
Skattekonto	24 609	3 333
Sweep Sverige AB	5 974	-
Summa	30 583	14 182

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Anicimex	-	1 302
One.com	-	50
31/12 2013 Räntefordran	90 501	53 704
1/1..31/3 Com Hem AB	2 717	2 716
År 2014 VM tak & Fasad AB, takskottnings- och bevakningsavtal	7 500	7 000
1/1..30/6 Fastighetsägarna Service Stockholm AB, förhandlingsordning	1 687	1 425
1/1..30/6 Storstadens Hiss AB, serviceavtal	5 625	5 625
1/1..31/3 WebbForum	778	778
1/1..31/12 Securitas Sverige AB, hisslarm	3 975	-
1/1..31/3 Exploateringskontoret. tomträttsavgäld	99 251	-
	212 034	72 600

Not 8 Kortfristiga placeringar

				2013-12-31	2012-12-31
SEB Choice high yield	marknadsvärde	ÅR 2013	1.282.952,34 kr	1 000 000	1 000 000
SEB Choice high yield	marknadsvärde	ÅR 2012	1.207.872,91 kr	-	-
SEB Räntehedge	marknadsvärde	ÅR 2013	1.034.896,67 kr	1 000 000	1 000 000
SEB Räntehedge	marknadsvärde	ÅR 2012	1.043.529,76 kr	-	-
				2 000 000	2 000 000

Not 9 Kassa och bank

Bank	6 518 276	2 026 888
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	811 487	2 515 642
	7 329 763	4 542 530

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	609 125	-3 037 275	-105 730	38 332 063
Disposition enl. stämmobeslut:						
- årets resultat				-105 730	105 730	
- avsättning till fonden för yttre underhåll			181 758	-181 757		
Upplåtelse av bostadsrätt till gh 0036:						
- insats	883 691					
- upplåtelseavgift		3 671 309				
Årets resultat					-166 581	-166 583
Belopp vid årets utgång	31 847 267	13 573 675	790 883	-3 324 762	-166 581	38 165 480
			46 211 825		-3 491 345	42 720 480

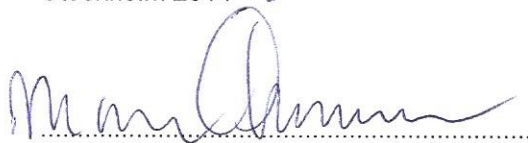
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

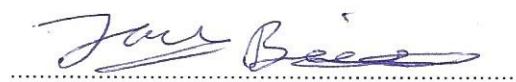
	2013-12-31	2012-12-31
1/10..31/12 Trafikkontoret. Hushållsopor	-	6 316
VM Tak & Fasad AB. Tak- och snöskottning	-	38 856
1/12..31/12 Text4 you och Sweep. Löpande reparationer	-	4 281
1/7..31/12 Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Panter /överlåtelser	-	3 740
Förutbetalda hyror och avgifter	164 455	352 798
1/12..31/12 Fortum Värme AB. Fjärrvärme	44 480	54 469
12/12..31/12 Stockholm Vatten AB. Vatten/avlopp	2 239	2 835

1/1..31/12 Ralf Toresson Revision AB	18 500	18 500
1/12.. 31/12 Mickes Fönsterputs AB. Städning	8 023	7 678
Storstadens Hiss AB	46 295	3 338
1/11..31/12 Fortum Markets AB. Nät	3 758	3 907
1/12..31/12 Din el AB. El	3 600	4 778
1/11..30/11 Din el AB. El	3 482	-
1/12..31/12 Jensen Drift och underhåll. Fastighetsskötsel	3 250	3 250
1/12..31/12 Jensen Drift och underhåll. Löpande reparationer	9 160	14 386
21/11 C% Gruppen	18 971	13 574
1/7..31/12 Handelsbanken	623	625
1/6..30/6 2013 Arbetsgivardeklaration	24 568	-
	351 404	533 331

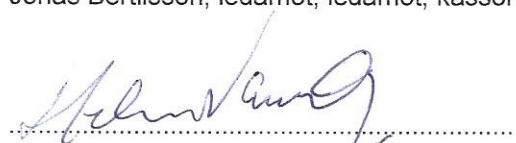
Underskrifter

Stockholm 2014 -05-22


Majdi Chammas, ledamot, ordförande

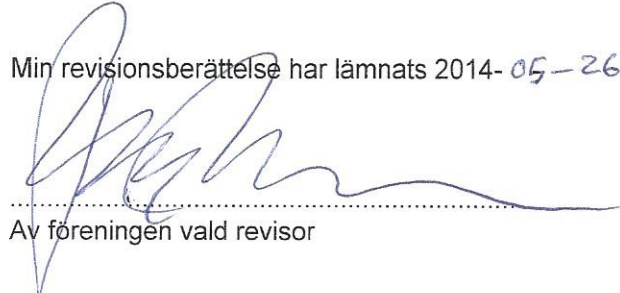

Jonas Bertilsson, ledamot, ledamot, kassör

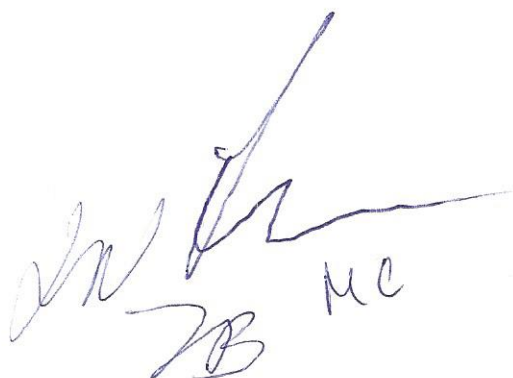

Johan Lundberg, ledamot, sekreterare


Helena Norrby, ledamot


Henrik Linde, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-26


Av föreningen vald revisor


MC
JB