

Årsredovisning för
Brf Jasminen 6
769603-9739

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-9
Övriga noter	9-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jasminen6 (769603-9739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Jasminen6 i Stockholms kommun omfattande adresserna Karlbergsvägen 32A, 32B samt Dalagatan 21. Bostadsrättsföreningen Jasminen 6 byggdes år 1894 Marken är upplåten med tomrätt. 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 föreningsstämma ägde rum 2016-05 31. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Johan Lundgren	Ordförande
Julius Wallmo	Sekreterare
Marta Karlkvist	Ledamot
Daniel Winter	Kassör t.o.m. 21 december 2016
Majdi Chammas	Kassör fr.o.m. 21 december 2016
Hanrik Linde	Suppleant
Majdi Chammas	Suppleant t.o.m. 2016-12-21

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Majdi Chammas sammankallande, Henrik Linde.

cl



Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2016	OVK, Säkerhetsdörrar mot Karlbergsvägen, renovering av kommersiellahyreslokaler
2015	OVK
2013	Renovering av utgångar mot Dalagatan, försäljning av en hyresrätt
2012	Balkonger
2010	Uppfräschning av gård

Under 2017 planerar föreningen inga avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnader och underhåll

Föreningen har installerat nya entrédörrar till Karlbergsvägen 32a-b. Dörrarna är klassade som säkerhetsdörrar och är gjorda i tidsenlig design likt orginaldörrarna. Betalning gjord under 2016. Ny dörr är beställd till entrén till trapphuset Dalagatan 21 och installeras 2017 (betalning sker 2017).

I lokal på Karlbergsvägen 32 A har lokal totalrenoverats i samband med ny hyresgäst. Ytterligare lokal på Karlbergsvägen 32b har fått nya elstigar installerade.

OVK genomförd och godkänd.

Förvaltning

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

5

Ru
me
K
m

Ekonomi

Föreningens ekonomi genererade en förlust på -764 547. Föreningen är skuldfri sedan 2007, med en stark kassa och föreningens ekonomiska utsikter ser bra ut. Resultatet 2016 tyngs av investeringar under 2016.

Styrelsen har under året upprättat nytt avtal med Sthlm Kom.

Den senaste avgiftsjusteringen ägde rum 2009-10-01, då avgifterna sänktes med 20%. Under 2017 planerar föreningen ingen avgiftshöjning.

Förslag till disposition av resultat

Balanserat resultat	-4 593 857
Årets resultat	-764 547
Totalt	-5 358 404

Disponeras enligt följande	
Uttag ur yttre fond	-304 287
Överföring till yttre fond	262 986
Balanseras i ny räkning	-5 317 103
Summa	-5 358 404

5

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 843 638	1 817 162
Övriga rörelseintäkter	3	26 960	18 870
Summa rörelseintäkter		1 870 598	1 836 032
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 137 647	-1 949 839
Övriga externa kostnader	5	-47 627	-317 214
Personalkostnader och arvoden	6	-68 996	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 702	-365 702
Summa rörelsekostnader		-2 619 972	-2 691 894
Rörelseresultat		-749 374	-855 862
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	460 956
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-47 612	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 897	1 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 459	-3 159
Summa finansiella poster		-15 174	458 948
Resultat efter finansiella poster		-764 548	-396 914
Resultat före skatt		-764 548	-396 914
Skatter			
Årets resultat		-764 547	-396 913

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	32 426 257	32 791 959
Summa materiella anläggningstillgångar		32 426 257	32 791 959
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		32 429 057	32 794 759
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86	2 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 627	2 716
Summa kortfristiga fordringar		181 713	5 492
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 907 068	9 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 907 068	9 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	5 414 032	1 026 256
Summa kassa och bank		5 414 032	1 026 256
Summa omsättningstillgångar		9 502 813	10 031 748
SUMMA TILLGÅNGAR		41 931 870	42 826 507

d

[Handwritten signature]
Rue
h

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 420 942	45 420 942
Fond för yttre underhåll		1 334 878	1 210 247
Summa bundet eget kapital		46 755 820	46 631 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 593 857	-4 072 313
Årets resultat		-764 547	-396 913
Summa fritt eget kapital		-5 358 404	-4 469 226
Summa eget kapital		41 397 416	42 161 963
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		177 230	-
Skatteskulder		20 173	-
Övriga skulder		137 062	264 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 989	399 968
Summa kortfristiga skulder		534 454	664 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 931 870	42 826 507

d

 MR
n

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 parentes)

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.

cl

[Handwritten signature]

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter	917 244	919 846
Hyror	926 394	897 316
Summa	1 843 638	1 817 162

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	9 982	5 562
Pantsättningsavgift	10 632	7 558
Övrigt	6 346	5 750
Summa	26 960	18 870

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	39 000	41 098
Städning	84 669	84 657
Tillsyn, besiktning, kontroller	84 746	193 765
Trädgårdsskötsel	-	1 901
Snöröjning	12 082	39 393
Sotning	-	2 244
Reparationer	164 877	221 064
El	65 673	44 684
Uppvärmning	445 709	394 916
Vatten	57 114	42 135
Sophämtning	34 766	27 496
Försäkringspremie	48 620	42 370
Tomträttsavgäld	452 082	450 500
Fastighetsavgift bostäder	59 596	58 421
Fastighetsskatt lokaler	80 620	58 940
Övriga fastighetskostnader	19 904	6 764
Kabel-tv/Bredband/IT	14 440	14 332
Förvaltningsarvode ekonomi	66 732	85 696
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 864	5 413
Panter och överlåtelser	36 854	13 117
Juridiska åtgärder	48 101	25 575
Övriga externa tjänster	10 911	10 307
	1 833 360	1 864 788
Underhåll		
Bostäder	-	12 375
Lokaler	79 260	55 863
Gemensamma utrymmen	225 027	-
Installationer	-	16 813
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 137 647	1 949 839

d

[Handwritten signature]

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Porto / Telefon	6 751	7 581
Konsultarvode	40 876	309 633
Summa	47 627	317 214

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

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

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 795 626	-4 429 924
-Årets avskrivning enligt plan	-365 702	-365 702
	-5 161 328	-4 795 626
Redovisat värde vid årets slut	32 426 257	32 791 959
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 045 000	29 911 000
Mark	58 617 000	39 983 000
	87 662 000	69 894 000
Bostäder	79 600 000	64 000 000
Lokaler	8 062 000	5 894 000
	87 662 000	69 894 000

Not 8 Kassa och bank

	2016	2015
SEB	5 143 212	99 959
Avräkningskonto Fastighetsägarna	270 820	926 297
Summa	5 414 032	1 026 256

5

76 214

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	31 847 267	13 573 675	1 210 247	-4 072 313	-396 913	42 161 963
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			124 631	-124 631		
Balanseras i ny räkning				-396 913	396 913	
Årets resultat					-764 547	-764 547
Belopp vid årets utgång	31 847 267	13 573 675	1 334 878	-4 593 857	-764 547	
	Totalt bundet eget kapital 46 755 820			Totalt fritt eget kapital -5 358 404		41 397 416

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga 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

d

[Handwritten signature]

Not 11 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

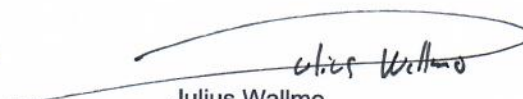
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm den 2017-05-25


Majdi Chammas


Johan Lundgren


Julius Wallmo


Marta Karlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-31


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 2016.

Förvaltningsberättelsen följer inte helt uppställningsformen i K2-regelverket. Enligt min uppfattning har årsredovisningen i övrigt i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2016 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 revisionssed 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.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 31 maj 2017



Carina Toresson