

Årsredovisning för  
**Brf Jasminen 6**  
769603-9739

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Jasminen6 (769603-9739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet 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 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Jasminen6 i Stockholms kommun omfattande adresserna Karlbergsvägen 32A, 32B och Dalagatan 21. Fastigheten byggdes år 1894. Marken är upplåten med tomträtt med tomträttsavtal som löper till 2022-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
45	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 och ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-17. På stämman deltog 17 medlemmar varav en genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Lars Österberg	Ordförande
Majdi Chammas	Kassör
Therese Wrejde	Ledamot
Per Jomer	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Veronica Nelson och Sabina Agic.

d

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Byte av undercentral till fjärrvärmen, renovering av fönster, nya hissdörrar, byte av termostater, nytt låssystem Karlbergsvägen 32A & B och Dalagatan 21, fiberinstallation, ny armatur i källaren och i trappuppgångarna
2017	Byte av stamventiler och säkerhetsdörr Dalagatan 21
2016	OVK, säkerhetsdörrar Karlbergsvägen 32A & B samt renovering av kommersiella lokaler
2015	OVK
2013	Renovering av utgångar mot Dalagatan och försäljning av hyresrätt
2012	Balkonger
2010	Uppfräschning av innergård

Avgifterna höjdes från och med 2018-01-01 med 40 procent.

Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Treårigt avtal med Anticimex avseende systematiskt brandskyddsarbete och riskbedömning av möjliga vattenskador
- Energideklaration

### Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 60 st.

### Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Jensen Drift och Underhåll AB.

d

**Flerårsöversikt**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 269	1 872	1844	1817
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 364	-706	-765	-397
Soliditet (%)	98,4	98,4	98,7	98,4

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	31 847 267	13 573 675	1 293 577	-5 317 103	-707 739	40 689 677
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			262 986	-262 986		
Balanseras i ny räkning				-707 739	707 739	
Årets resultat					-1 364 336	-1 364 336
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 847 267</b>	<b>13 573 675</b>	<b>1 556 563</b>	<b>-6 287 828</b>	<b>-1 364 336</b>	<b>39 325 341</b>

d

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-6 286 277
Årets resultat	-1 364 336
Totalt	<u>-7 650 613</u>
Avsättning till yttre fond	262 986
Uttag ur yttre fond	-1 150 128
Balanseras i ny räkning	-6 763 471
Summa	<u>-7 650 613</u>

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

d

## Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 269 452	1 871 637
Övriga rörelseintäkter	3	6 552	7 156
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 276 004</b>	<b>1 878 793</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 228 421	-2 157 887
Övriga externa kostnader	5	-32 157	-2 271
Personalkostnader och arvoden	6	-56 880	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 700	-365 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 683 158</b>	<b>-2 584 997</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 407 154</b>	<b>-706 204</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		44 426	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 639	-1 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>42 818</b>	<b>-1 534</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 364 336</b>	<b>-707 738</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 364 336</b>	<b>-707 738</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 364 336</b>	<b>-707 739</b>

d

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	31 694 857	32 060 557
Summa materiella anläggningstillgångar		31 694 857	32 060 557
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 697 657</b>	<b>32 063 357</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		29 615	20 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		222 155	139 923
Summa kortfristiga fordringar		251 770	160 182
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	5 510 000	5 907 068
Summa kortfristiga placeringar		5 510 000	5 907 068
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	2 515 159	3 212 865
Summa kassa och bank		2 515 159	3 212 865
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 276 929</b>	<b>9 280 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 974 586</b>	<b>41 343 472</b>

d

## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 420 942	45 420 942
Fond för yttre underhåll		1 556 563	1 293 577
Summa bundet eget kapital		<u>46 977 505</u>	<u>46 714 519</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 286 277	-5 317 103
Årets resultat		-1 364 336	-707 739
Summa fritt eget kapital		<u>-7 650 613</u>	<u>-6 024 842</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>39 326 892</u>	<u>40 689 677</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		67 873	114 779
Skatteskulder		13 545	31 642
Övriga skulder		143 571	143 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>422 705</u>	<u>364 163</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>647 694</u>	<u>653 795</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>39 974 586</u>	<u>41 343 472</u>

d



## 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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
-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.

d

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	1 284 178	917 244
Hyror	985 274	954 393
<b>Summa</b>	<b>2 269 452</b>	<b>1 871 637</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	4 552	2 228
Pantsättningsavgift	1 820	4 928
Övrigt	180	-
<b>Summa</b>	<b>6 552</b>	<b>7 156</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	341 764	39 432
Städning	73 434	85 284
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 356	29 474
Trädgårdsskötsel	1 200	2 301
Snöröjning	28 719	13 889
Reparationer	184 249	572 852
EI	72 662	59 122
Uppvärmning	457 490	432 521
Vatten	62 998	60 067
Sophämtning	36 236	35 798
Försäkringspremie	61 101	65 205
Tomträttsavgäld	450 500	450 500
Fastighetsavgift bostäder	62 839	61 805
Fastighetsskatt lokaler	80 620	80 620
Övriga fastighetskostnader	3 049	3 151
Kabel-tv/Bredband/IT	16 053	14 246
Förvaltningsarvode ekonomi	93 638	90 504
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	6 063
Panter och överlåtelser	8 310	11 140
Juridiska åtgärder	12 956	28 513
Övriga externa tjänster	15 181	8 500
	<b>2 078 293</b>	<b>2 150 987</b>
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	-	6 900
Värme	300 088	-
Ventilation	305 609	-
EI	20 475	-
Hissar	182 625	-
Fönster	341 331	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 228 421</b>	<b>2 157 887</b>

d

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Porto / Telefon	5 613	6 396
Revisionsarvode	16 669	4 125
Konsultkostnader	9 875	-
<b>Summa</b>	<b>32 157</b>	<b>10 521</b>

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala kostnader	11 880	14 139
<b>Summa</b>	<b>56 880</b>	<b>59 139</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	35 552 820	35 552 820
-Ombyggnad	2 034 765	2 034 765
-Mark	-	-
	<u>37 587 585</u>	<u>37 587 585</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 527 028	-5 161 328
-Årets avskrivning enligt plan	-365 700	-365 700
	<u>-5 892 728</u>	<u>-5 527 028</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 694 857</b>	<b>32 060 557</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	29 045 000	29 045 000
Mark	58 617 000	58 617 000
	<u>87 662 000</u>	<u>87 662 000</u>
Bostäder	79 600 000	79 600 000
Lokaler	8 062 000	8 062 000
	<u>87 662 000</u>	<u>87 662 000</u>

### Not 8 Övriga kortfristiga placeringar

SEB Fonder	2 510 000	5 907 068
Avanza	3 000 000	-
	<u>5 510 000</u>	<u>5 907 068</u>

d

## Not 9 Kassa och bank

	2018	2017
SEB	2 330 955	2 891 661
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>184 204</u>	<u>321 204</u>
<b>Summa</b>	<b>2 515 159</b>	<b>3 212 865</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>12 100 000</u>	<u>12 100 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 100 000</b>	<b>12 100 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

d

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

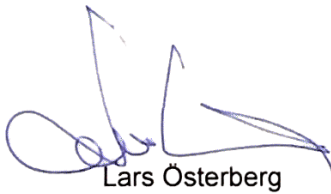
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 100 000	12 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 100 000</b>	<b>12 100 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

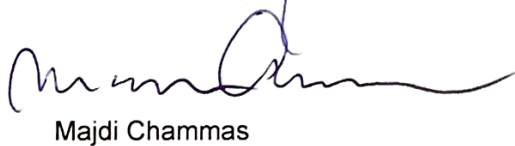
Stockholm den 2019-04-29



Lars Österberg



Per Jomer



Majdi Chammas



Therese Moricz

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-24



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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2018 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  
uppträda 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 2018 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.

d

## **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 24 maj 2019



Carina Toresson