Årsredovisning för

Brf Jasminen 6

769603-9739

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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 2019-01-01--2019-12-31.

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 2019-06-04. På stämman deltog 20 medlemmar varav ingen genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Lars Österberg	Ordförande
Majdi Chammas	Kassör
Therese Moricz	Ledamot
Per Jomer	Ledamot
Viktor Karlberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Renovering av fönster mot Dalagatan och gård. Treårigt avtal med Anticimex avseende systematiskt brandskyddsarbete och riskbedömning av möjliga vattenskador
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. Energideklaration
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

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under nuvarande räkenskapsår 2020

- Fasadrenovering mot gården
- Målning av fönster i trappuppgångarna
- Byte av stuprör på gården

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 65 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.

Flerårsöversikt

	2019	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning (tkr)	2 410	2 269	1 872	1 844
Resultat efter fin. poster (tkr)	-263	-1 364	-706	-765
Soliditet (%)	98,2	98,4	98,4	98,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	31 847 267	13 573 675	1 556 563	-6 286 277	-1 364 336	39 326 892
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			-887 142	887 142		
Balanseras i ny räkning				-1 364 336	1 364 336	
Årets resultat					-262 961	-262 961
Belopp vid årets utgång	**31 847 267**	**13 573 675**	**669 421**	**-6 763 471**	**-262 961**	**39 063 931**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 763 471
Årets resultat	-262 961
Totalt	**-7 026 432**
Avsättning till yttre fond	371 475
Uttag ur yttre fond	-470 997
Balanseras i ny räkning	-6 926 910
Summa	**-7 026 432**

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

Resultaträkning

Belopp i SEK	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 410 020	2 269 452
Övriga rörelseintäkter	*3*	25 916	6 552
Summa rörelseintäkter		2 435 936	2 276 004
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*4*	-2 241 529	-3 228 421
Övriga externa kostnader	*5*	-25 181	-32 157
Personalkostnader och arvoden	*6*	-55 958	-56 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 876	-365 700
Summa rörelsekostnader		-2 698 544	-3 683 158
Rörelseresultat		-262 608	-1 407 154
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	44 426
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442	-1 639
Summa finansiella poster		-354	42 818
Resultat efter finansiella poster		-262 962	-1 364 336
Resultat före skatt		-262 962	-1 364 336
Årets resultat		-262 961	-1 364 336

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	31 318 981	31 694 857
Summa materiella anläggningstillgångar		31 318 981	31 694 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anlägningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		31 321 781	31 697 657
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 494	-
Övriga fordringar		18 144	29 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 286	222 155
Summa kortfristiga fordringar		218 924	251 770
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	*8*	5 510 000	5 510 000
Summa kortfristiga placeringar		5 510 000	5 510 000
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		2 732 705	2 515 159
Summa kassa och bank		2 732 705	2 515 159
Summa omsättningstillgångar		8 461 629	8 276 929
SUMMA TILLGÅNGAR		39 783 410	39 974 586

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 420 942	45 420 942
Fond för yttre underhåll		669 421	1 556 563
Summa bundet eget kapital		46 090 363	46 977 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 763 471	-6 286 277
Årets resultat		-262 961	-1 364 336
Summa fritt eget kapital		-7 026 432	-7 650 613
Summa eget kapital		39 063 931	39 326 892
Avsättningar			
Fond för balkonger		18 900	-
Summa avsättningar		18 900	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		80 298	67 873
Skatteskulder		9 364	13 545
Övriga skulder		274 281	143 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		336 636	422 705
Summa kortfristiga skulder		700 579	647 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 783 410	39 974 586

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmäna 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 parantes)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	*2018-12-31*
Årsavgifter	1 284 118	1 284 178
Hyror	1 125 902	985 274
Summa	**2 410 020**	**2 269 452**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	2 324	4 552
Pantsättningsavgift	1 375	1 820
Övrigt	22 217	180
Summa	**25 916**	**6 552**

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	74 573	341 764
Städning	100 769	73 434
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 708	9 356
Trädgårdsskötsel	598	1 200
Snöröjning	190	28 719
Reparationer	141 015	184 249
El	60 780	72 662
Uppvärmning	431 415	457 490
Vatten	64 177	62 998
Sophämtning	66 832	36 236
Försäkringspremie	53 293	61 101
Tomträttsavgäld	450 500	450 500
Fastighetsavgift bostäder	64 719	62 839
Fastighetsskatt lokaler	88 250	80 620
Övriga fastighetskostnader	4 860	3 049
Kabel-tv/Bredband/IT	21 493	16 053
Förvaltningsarvode ekonomi	95 316	93 638
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 594	5 938
Panter och överlåtelser	1 628	8 310
Juridiska åtgärder	17 950	12 956
Övriga externa tjänster	9 872	15 181
	1 770 532	2 078 293
Underhåll		
Lokaler	83 319	-
Gemensamma utrymmen	4 306	-
Värme	-	300 088
Ventilation	-	305 609
El	-	20 475
Hissar	-	182 625
Fönster	383 372	341 331
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**2 241 529**	**3 228 421**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	*2018-12-31*
Porto / Telefon	8 512	5 613
Revisionsarvode	16 669	16 669
Konsultkostnader	-	9 875
Summa	**25 181**	**32 157**

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala kostnader	10 958	11 880
Summa	**55 958**	**56 880**

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader

	2019-12-31	*2018-12-31*
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	-5 892 728	-5 527 028
-Årets avskrivning enligt plan	-375 876	-365 700
	-6 268 604	-5 892 728
Redovisat värde vid årets slut	**31 318 981**	**31 694 857**
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 345 000	29 045 000
Mark	87 480 000	58 617 000
	123 825 000	87 662 000
Bostäder	115 000 000	79 600 000
Lokaler	8 825 000	8 062 000
	123 825 000	87 662 000

Not 8 Övriga kortfristiga placeringar

SEB Fonder	2 510 000	2 510 000
Avanza	3 000 000	3 000 000
	5 510 000	**5 510 000**

Not 9 Kassa och bank

	2019	*2018*
SEB	2 460 025	2 330 955
Avräkningskonto Fastighetsägarna	272 680	184 204
Summa	**2 732 705**	**2 515 159**

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	12 100 000	12 100 000
Summa ställda säkerheter	**12 100 000**	**12 100 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	*2018-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Underskrifter

Stockholm den 2020-05-07

Lars Österberg

Per Jomer

Majdi Chammas

Therese Moricz

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-11

Carina Toresson
Extren revisor

TORESSON
REVISION

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 2019.

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 2019 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 2019 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 11 maj 2020

Carina Toresson