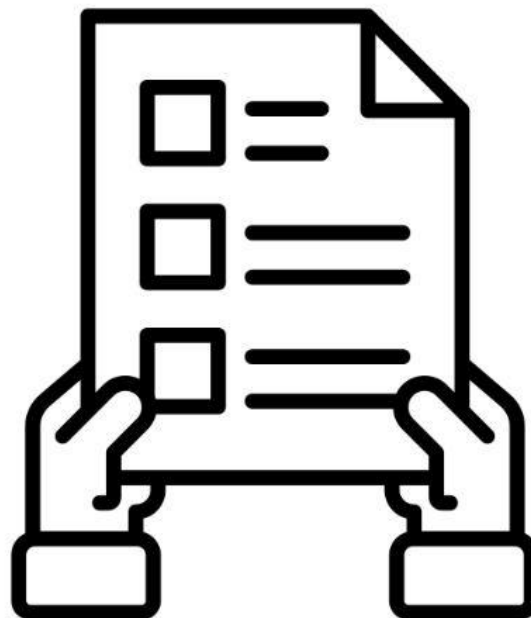
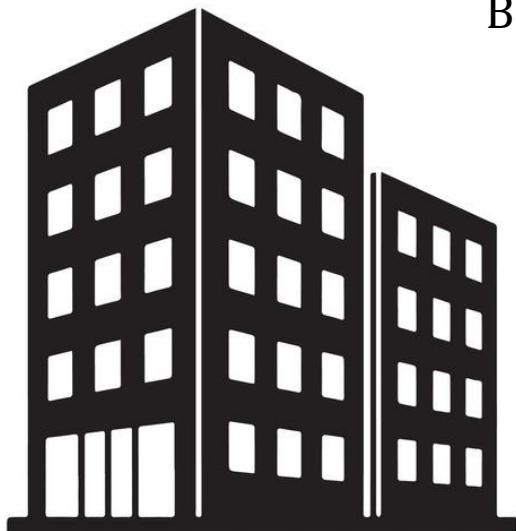


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Jasminen 9/10
716416-3771



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jasminen 9/10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Jasminen 9	1978	Stockholm
Jasminen 10	1978	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom försäkringsmäklare S&P Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1970.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 177 kvm och 5 lokaler om 291 kvm. Byggnadernas totalyta är 3468 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde: 156 439 000 kr, varav byggnadsvärde 57 800 000 kr.

Föreningen äger fastigheten, vars markareal uppgår till 1 306 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Nilsson	Ordförande
Jakob Gundesén	Kassör
Caroline Grenö	Styrelseledamot
Amanda Bergström	Styrelseledamot
Mattias Nord	Styrelseledamot
Julia Sandstedt	Suppleant

Valberedning

Jens Östergaard
Joachim Erman

Firmateckning

Firma tecknas av styrelse i par

Revisorer

Martin Carlon

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 st medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stambyte avslutades juni 2025. Arbetet löpte enligt plan. I samband med stambytet har föreningen också investerat i förbättrad ventilation samt renoverat en av föreningens hyreslokaler. Under hösten har styrelsen, med hjälp av vår tekniska förvaltare, uppdaterat underhållsplanen. Under 2026 kommer styrelsen att fatta beslut om arbetet med gårdsrenovering kommer påbörjas 2026 eller om fasaden mot gatan ska prioriteras. Inga avgiftshöjningar är inplanerade för 2026.

Information om lån

FöFöreningen har fyra lån hos Swedbank på totalt 19 350 000 kr med olika bindningstider. Föreningens amorteringsplan löper på 50 år.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2040.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 687	2 941	2 841	2 593	2 541
Resultat efter finansiella poster	687	189	130	-859	-322
Soliditet (%)	36,6	43,7	70,0	69,0	71,0
Yttre fond (kr)	432 574	47 426	460 551	460 551	-1 057 790
Taxeringsvärde (kr)	156 439 000	153 517 000	153 517 000	153 517 000	130 865 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	731	561	562	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63,0	61,0	62,8	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 103	3 204	1 357	1 379	-1 384
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 591	2 935	1 243	1 263	-1 273
Sparande per kvm (kr/kvm)	211	96	177	239	288
Elkostnad per kvm totalyta	27	22	22	23	20
Värmekostnad per kvm totalyta	179	204	156	143	144
Vattenkostnad per kvm totalyta	41	43	31	31	22
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	247	268	210	197	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	3	0	0
Räntekänslighet (%)	8,3	5,7	2,4	0,0	0,0

Nyckeltal som är 0 innebär att ingen beräkning har skett.

Ytuppgifter: 3 177 kvm bostadsrättsyta, 291 kvm lokalyta. Totalyta uppgår till 3 468kvm.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 500 000	47 426	-1 815 072	189 136	10 921 490
Avsättning UH-fond		460 551	-460 551		0
lanspråktagande UH-fond		-75 403	75 403		0
Disposition av föregående års resultat:			189 136	-189 136	0
Årets resultat				686 836	686 836
Belopp vid årets utgång	12 500 000	432 574	-2 011 084	686 836	11 608 326

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

balanserad resultat	-2 011 085
Årets resultat	686 836
	-1 324 249

Behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 366 250
i ny räkning överföres	-2 690 499
	-1 324 249

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 543 477	2 940 743
Övriga rörelseintäkter		143 875	539
Summa rörelseintäkter		3 687 352	2 941 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 861 599	-1 872 361
Övriga externa kostnader	4	-329 829	-585 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 888	-69 706
Summa rörelsekostnader		-2 236 316	-2 527 694
Rörelseresultat		1 451 036	413 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		812	7 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 012	-231 926
Summa finansiella poster		-764 200	-224 452
Resultat efter finansiella poster		686 836	189 136
Resultat före skatt		686 836	189 136
Årets resultat		686 836	189 136

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	13 287 235	13 332 123
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	16 458 836	6 731 250
Summa materiella anläggningstillgångar		29 746 071	20 063 373
Summa anläggningstillgångar		29 746 071	20 063 373
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga fordringar	10	24 510	30 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	184 436	116 875
Summa kortfristiga fordringar		210 416	146 976
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 789 650	4 803 899
Summa kassa och bank		1 789 650	4 803 899
Summa omsättningstillgångar		2 000 066	4 950 875
SUMMA TILLGÅNGAR		31 746 137	25 014 248

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 500 000	12 500 000
Fond för yttre underhåll		432 574	47 426
Summa bundet eget kapital		12 932 574	12 547 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 011 085	-1 815 072
Årets resultat		686 836	189 136
Summa fritt eget kapital		-1 324 249	-1 625 936
Summa eget kapital		11 608 325	10 921 490
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 13	9 392 500	0
Summa långfristiga skulder		9 392 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 996 000	10 179 000
Leverantörsskulder		209 106	3 436 132
Skatteskulder		13 387	204
Övriga skulder		0	30 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	526 819	447 125
Summa kortfristiga skulder		10 745 312	14 092 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 746 137	25 014 248

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	5	1 451 035	413 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		44 888	69 706
Erhållen ränta		812	7 474
Erlagd ränta		-513 202	-210 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		983 533	280 503
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 470	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-92 267	-101 359
Förändring av leverantörsskulder		-3 227 026	3 253 060
Förändring av kortfristiga skulder		-158 933	309 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 496 163	3 742 094
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 727 586	-6 731 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 727 586	-6 731 250
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld till kreditinstitut		9 209 500	5 867 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 209 500	5 867 584
Årets kassaflöde		-3 014 249	2 878 428
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 803 899	1 925 472
Likvida medel vid årets slut		1 789 650	4 803 900

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Jasminen 9/10 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar (K2).

Periodiseringsprincipen har tillämpats, vilket innebär att intäkter och kostnader bokförts i de perioder som de avser oavsett när betalningarna faktiskt görs. Syftet med periodiseringsprincipen är framför allt att avspegla de ekonomiska händelsernas verkliga natur och tidpunkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,5-4 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Om- och tillbyggnad	0%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 618 488	1 077 692
Hysesintäkter lokaler/förråd	1 140 692	1 091 568
Uppvärmning	705 000	705 000
Pantsättningsavgift	5 217	8 022
Överlåtelseavgift	5 880	4 299
Andrahandsuthyrning	1 960	2 388
Fastighetsskatt	66 331	51 888
Öres- och kronutjämning	-92	-113
	3 543 476	2 940 744

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	621 131	706 622
Fastighetsel	94 838	76 237
Vatten och avlopp	142 227	147 556
Sophämtning och avfallshantering	53 428	51 544
Bredband*	156 240	118 745
Fastighetsskötsel	309 341	247 466
Reparationer	205 933	253 570
Planerat underhåll	0	75 403
Fastighetsförsäkring	76 361	44 848
Fastighetsskatt	163 350	150 370
Obligatorisk ventilationskontroller	38 750	0
	1 861 599	1 872 361

I samband med förvaltarbytet har bredbandskostnaderna periodiserats till den faktiska perioden de avser, vilket resulterar i en lägre kostnad för bredband under 2024.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 092	3 145
Föreningskostnader	72 100	11 681
Förvaltningsarvode enl avtal	71 136	108 712
Överlåtelsekostnad	7 369	5 535
Pantsättningskostnad	2 977	13 688
Projektkostnader	122 821	288 595
Bostadsrätterna Sverige	6 050	0
Övriga externa kostnader	44 284	29 272
Mäklarprovisioner	0	125 000
	329 829	585 628

Not 5 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	812	7 474
Erlagd ränta	513 202	210 265
	514 014	217 739

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 918 248	14 918 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 918 248	14 918 248
Ingående avskrivningar	-1 586 125	-1 516 419
Årets avskrivningar	-44 888	-69 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 631 013	-1 586 125
Utgående redovisat värde	13 287 235	13 332 123
Taxeringsvärden byggnader	57 800 000	50 689 000
Taxeringsvärden mark	98 639 000	102 828 000
	156 439 000	153 517 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	38 213	22 424
Förutbetalda bredbandskostnader	31 039	30 753
Bostadsrätterna	5 450	6 050
Övriga förutbetalda kostnader	109 735	57 647
	184 437	116 874

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 731 250	0
Inköp	9 727 586	6 731 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 458 836	6 731 250
Utgående redovisat värde	16 458 836	6 731 250

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 510	30 101
	24 510	30 101

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,25	2026-03-28	4 116 000	4 179 000
Swedbank	2,36	2026-01-28	5 880 000	6 000 000
Swedbank	3,62	2035-02-23	5 910 000	0
Swedbank	3,15	2030-05-24	3 500 000	0
			19 406 000	10 179 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 996 000	10 179 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	99 112	38 012
Förutbetalda hyror/avgifter	308 716	292 633
Övriga interimsskulder	118 992	116 481
	526 820	447 126

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 598 000	10 200 000
	19 598 000	10 200 000

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-23.

Eva Nilsson
Ordförande

Caroline Grenö
Ledamot

Jakob Gundersen
Ledamot

Amanda Lovisa Bergström
Ledamot

Mattias Nord
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Carlon
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Eva Nilsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Jasminen 9/10

Serienummer: fef26e3665b145[...]2acf7d4feda5e

IP: 212.107.xxx.xxx

2026-04-23 14:17:49 UTC



Caroline Grenö

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Jasminen 9/10

Serienummer: 51176ef1daf5fd[...]e0e297a2aa86e

IP: 212.107.xxx.xxx

2026-04-23 19:03:22 UTC



Amanda Lovisa Bergström

Styrelseledamot

Serienummer: 8574a305216da5[...]19bf0cd13597e

IP: 212.107.xxx.xxx

2026-04-26 18:56:26 UTC



MATTIAS NORD

Styrelseledamot

Serienummer: 7473935af97039[...]c7cb455936bf8

IP: 168.224.xxx.xxx

2026-04-27 06:02:09 UTC



Jakob Peter Gundersen

Styrelseledamot

Serienummer: 78d38cc4e9e7c9[...]6ccb43e7b8090

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-27 17:16:24 UTC



Martin Gustav Carlon

Intern Revisor

Serienummer: 389eaa1f3c3b90[...]fd763f3463980

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-28 05:21:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7VN5E-XSPU7-7EKZG-7EC5P-GZGDY-MC1HE

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jasminen 9-10, organisationsnummer: 716416-3771.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningsskyldiga mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen fastställs och
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker även

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2026-04-23



Martin Carlon

Intern revisor