



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jasminen 9/10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 2020-06-09 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jasminen 9	1978	Stockholm
Jasminen 10	1978	Stockholm

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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.

Styrelsens sammansättning

Eva Nilsson	Ordförande
Amanda Lovisa Bergström	Styrelseledamot
Caroline Grenö	Styrelseledamot
Marie Babbs Häggblad	Styrelseledamot
Nils Gaedt	Styrelseledamot
Anne Wang	suppleant

Valberedning

Jens Östergaard
Joachim Erman

Firmateckning

Firma tecknas av styrelse i par

Revisorer

Martin Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Upprustning tak
- 2022 ● Totalrenovering av hissar gårdshus
Nya ytterdörrar entréer gathus
Porttelefoni
Rörbyten/lagning och automatiska råttfällor
- 2021 ● Totalrenovering av hissar i gathuset
- 2018 ● Renovering av hyreslokaler
Fönsterrenovering
- 2017 ● Renovera stuprör/hängrännor. Målning och delvis byte av tak
- 2016 ● Byte av ventiler för värme/vatten
Byte av elementventiler
- 2015 ● Fönsterrenovering
- 2014 ● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

- 2024 ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Storholmen AB

Övrig verksamhetsinformation

240101 Byter föreningen ekonomisk förvaltare från SBC till Storholmen förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vår bundna lån med låg ränta har löpt ut. Föreningen har nu 3 lån med 90-dagars ränta.

Övriga uppgifter

Stambyte planeras genomföras under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	2 593 355	2 540 580	2 521 526
Resultat efter fin. poster	130 493	-858 652	-321 705	942 797
Soliditet (%)	70	69	71	71
Yttre fond	460 551	460 551	-1 057 790	-701 575
Taxeringsvärde	153 517 000	153 517 000	130 865 000	130 865 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	562	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 357	1 379	-1 384	-1 384
Skuldsättning per kvm	1 243	1 263	-1 273	-1 273
Sparande per kvm	177	239	288	304
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	23	20	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	143	144	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	22	21
Energikostnad per kvm	210	197	186	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	-	-	-
Räntekänslighet	2,42	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	12 500 000	-	-	12 500 000
Fond, yttre underhåll	460 551	-460 551	460 551	460 551
Balanserat resultat	-1 500 038	-398 101	-460 551	-2 358 690
Årets resultat	-858 652	858 652	130 493	130 493
Eget kapital	10 601 861	0	130 493	10 732 354

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 898 139
Årets resultat	130 493
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 551
Totalt	-2 228 197

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	413 125
Balanseras i ny räkning	-1 815 072

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 840 639	2 593 355
Övriga rörelseintäkter	3	-1 372	363 573
Summa rörelseintäkter		2 839 267	2 956 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 287 593	-3 522 656
Övriga externa kostnader	9	-226 487	-175 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-69 720	-69 711
Summa rörelsekostnader		-2 583 799	-3 767 883
RÖRELSERESULTAT		255 467	-810 955
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 420	4 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-143 394	-52 494
Summa finansiella poster		-124 974	-47 697
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 493	-858 652
ÅRETS RESULTAT		130 493	-858 652

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	13 401 829	13 471 549
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 401 829	13 471 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 401 829	13 471 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	37 050
Övriga fordringar	13	1 887 739	1 900 386
Summa kortfristiga fordringar		1 887 739	1 937 436
Kassa och bank			
Kassa och bank		53 053	0
Summa kassa och bank		53 053	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 940 792	1 937 436
SUMMA TILLGÅNGAR		15 342 621	15 408 985

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 500 000	12 500 000
Fond för yttre underhåll		460 551	460 551
Summa bundet eget kapital		12 960 551	12 960 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 358 690	-1 500 038
Årets resultat		130 493	-858 652
Summa fritt eget kapital		-2 228 197	-2 358 690
SUMMA EGET KAPITAL		10 732 354	10 601 861
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 311 416	4 381 416
Leverantörsskulder		183 072	110 081
Skatteskulder		29 424	19 078
Övriga kortfristiga skulder		16 519	56 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	69 836	239 726
Summa kortfristiga skulder		4 610 267	4 807 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 342 621	15 408 985

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	255 467	-810 955
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	69 720	69 711
	325 187	-741 244
Erhållen ränta	18 420	4 797
Erlagd ränta	-139 145	-45 826
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	204 462	-782 273
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 258	-27 384
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-131 106	64 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 614	-745 321
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-70 000	-14 652
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-70 000	-14 652
ÅRETS KASSAFLÖDE	32 614	-759 973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 892 858	2 652 831
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 925 472	1 892 858

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jasminen 9/10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 078 896	1 058 099
Hysesintäkter lokaler	494 559	405 466
Hysesintäkter lokaler, moms	508 545	477 000
El	13 125	0
El, moms	25 000	0
Uppvärmning	705 000	646 883
Pantsättningsavgift	2 625	3 140
Andrahandsuthyrning	12 889	2 818
Öres- och kronutjämning	-1	-50
Summa	2 840 639	2 593 355

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-1 372	15 897
Försäkringsersättning	0	347 676
Summa	-1 372	363 573

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	27 711	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	182 504	0
Städning enligt avtal	80 336	76 956
Sotning	0	42 015
Besiktningar	14 877	0
Hissbesiktning	6 001	5 611
Brandskydd	13 299	12 547
Myndighetstillsyn	0	3 150
Gårdkostnader	2 975	3 161
Gemensamma utrymmen	0	22 853
Sophantering	0	3 397
Snöröjning/sandning	4 650	4 556
Serviceavtal	64 942	51 954
Förbrukningsmaterial	1 867	907
Summa	399 163	227 107

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	28 323	8 464
Trapphus/port/entr	1 998	0
Sophantering/återvinning	4 637	0
Dörrar och lås/porttele	29 504	61 228
Övriga gemensamma utrymmen	14 695	0
VVS	7 766	66 471
Värmeanläggning/undercentral	2 405	0
Elinstallationer	7 321	21 386
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 301
Hissar	3 966	23 654
Fönster	0	4 811
Vattenskada	106 715	395 048
Skador/klotter/skadegörelse	137 988	42 821
Summa	345 319	625 185

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	417 073
VVS	136 970	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	158 724
Hiss	0	1 041 390
Tak	276 155	0
Summa	413 125	1 617 186

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	77 439	79 900
Uppvärmning	542 115	494 595
Vatten	107 440	108 729
Sophämtning/renhållning	33 905	28 579
Grovsopor	1 858	3 668
Summa	762 756	715 471

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	77 717	63 831
Bredband	140 783	127 946
Fastighetsskatt	148 730	145 930
Summa	367 230	337 707

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 226	10 759
Juridiska åtgärder	41 687	0
Styrelseomkostnader	10 416	9 233
Fritids och trivselkostnader	5 650	5 802
Föreningskostnader	3 149	1 768
Studieverksamhet	0	1 240
Förvaltningsarvode enl avtal	114 674	111 471
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 927	0
Administration	2 673	8 077
Konsultkostnader	31 360	21 115
Bostadsrätterna Sverige	6 050	6 050
Summa	226 487	175 516

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	143 394	52 452
Övriga räntekostnader	0	42
Summa	143 394	52 494

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 918 248	15 137 343
Årets inköp	0	-219 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 918 248	14 918 248
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 446 699	-1 596 083
Årets avskrivning	-69 720	149 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 516 419	-1 446 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 401 829	13 471 549
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 760 500</i>	<i>4 760 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 689 000	50 689 000
Taxeringsvärde mark	102 828 000	102 828 000
Summa	153 517 000	153 517 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	373 465	373 465
Utgående anskaffningsvärde	373 465	373 465
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-373 465	-373 465
Utgående avskrivning	-373 465	-373 465
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 320	7 528
Klientmedel	0	838 290
Transaktionskonto	804 245	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 568
Summa	1 887 739	1 900 386

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-04-02	4,95 %	1 465 356	1 265 356
Handelsbanken	2024-01-12	4,95 %	1 465 356	1 465 356
Handelsbanken	2024-04-02	5,15 %	1 380 704	1 450 704
Summa			4 311 416	4 381 416
Varav kortfristig del			4 311 416	4 381 416

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 238 156 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	16 351	12 102
Förutbet hyror/avgifter	432	227 624
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	53 053	0
Summa	69 836	239 726

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

6 000 000

2022-12-31

6 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Amanda Lovisa Bergström
Styrelseledamot

Caroline Grenö
Styrelseledamot

Eva Nilsson
Ordförande

Marie Babbs Häggblad
Styrelseledamot

Nils Gaedt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Martin Andersson
Revisor