

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Jasminen 9/10

716416-3771



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 2024.

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 ör 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.

Fastighetens taxeringsvärde: 153 517 000 kr, varav byggnadsvärde 50 689 000 kr.

Föreningen äger fastigheten, vars markareal uppgår till 1 306 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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 st medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte påbörjade 240815 och beräknas att slutföras i juni 2025. Med anledning av stambytet höjdes föreningens medlemsavgifter 50%. Styrelsen har under hösten avslutat avtalet med Storholmens fastighetsskötare då utförandet inte levde upp till styrelsens förväntningar. I dagsläget har föreningen ingen fastighetsskötare. I samband med upplåningen till stambytet bytte styrelsen bank till Swedbank.

Information om lån

Föreningen har två lån på totalt 10 179 000 kronor. Båda lånen är bundna till 2025-03-28 samt 2025-01-28.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2040. När stambytet är färdigt ligger en gårdsrenovering på tur då gården är sank och vatten sipprar ner i källaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 941	2 841	2 593	2 541	2 522
Resultat efter finansiella poster	189	130	-859	-322	943
Soliditet (%)	43,7	70,0	69,0	71,0	71,0
Yttre fond (kr)	47 426	460 551	460 551	-1 057 790	-701 575
Taxeringsvärde (kr)	153 517 000	153 517 000	153 517 000	130 865 000	130 865 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	561	562	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61,0	62,8	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 204	1 357	1 379	-1 384	-1 384
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 935	1 243	1 263	-1 273	-1 273
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	177	239	288	304
Elkostnad per kvm totalyta	22	22	23	20	26
Värmekostnad per kvm totalyta	204	156	143	144	133
Vattenkostnad per kvm totalyta	43	31	31	22	21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	210	197	186	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5,7	2,4	0,0	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	460 551	-2 358 690	130 493	10 732 354
Anspråktagande UH-fond		-413 125	413 125		0
Disposition av föregående års resultat:			130 493	-130 493	0
Årets resultat				189 136	189 136
Belopp vid årets utgång	12 500 000	47 426	-1 815 072	189 136	10 921 490

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

balanserat resultat	-1 815 072
Årets resultat	189 136
	-1 625 936

Behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	460 551
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-75 403
i ny räkning överföres	-2 011 084
	-1 625 936

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 940 743	2 840 640
Övriga rörelseintäkter		539	-1 372
Summa rörelseintäkter		2 941 282	2 839 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 872 361	-2 287 593
Övriga externa kostnader	4	-585 627	-226 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-69 706	-69 720
Summa rörelsekostnader		-2 527 694	-2 583 800
Rörelseresultat		413 588	255 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 474	18 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 926	-143 394
Summa finansiella poster		-224 452	-124 974
Resultat efter finansiella poster		189 136	130 494
Resultat före skatt		189 136	130 494
Årets resultat		189 136	130 493

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 332 123	13 401 829
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	6 731 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 063 373	13 401 829
Summa anläggningstillgångar		20 063 373	13 401 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	30 101	1 887 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	116 875	0
Summa kortfristiga fordringar		146 976	1 887 739
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 803 899	53 053
Summa kassa och bank		4 803 899	53 053
Summa omsättningstillgångar		4 950 875	1 940 792
SUMMA TILLGÅNGAR		25 014 248	15 342 621

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 500 000	12 500 000
Fond för yttre underhåll		47 426	460 551
Summa bundet eget kapital		12 547 426	12 960 551
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 815 072	-2 358 690
Årets resultat		189 136	130 493
Summa fritt eget kapital		-1 625 936	-2 228 197
Summa eget kapital		10 921 490	10 732 354
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 179 000	4 311 416
Leverantörsskulder		3 436 132	183 072
Skatteskulder		204	29 424
Övriga skulder		30 297	16 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	447 125	69 836
Summa kortfristiga skulder		14 092 758	4 610 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 014 248	15 342 621

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	5	413 588	255 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		69 706	69 720
Erhållen ränta		7 474	18 420
Erlagd ränta		-210 265	-139 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		280 503	204 462
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	37 050
Förändring av kortfristiga fordringar		-101 359	-7 792
Förändring av leverantörsskulder		3 253 060	72 991
Förändring av kortfristiga skulder		309 890	-204 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 742 094	102 614
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 731 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 731 250	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 000 000	0
Amortering av lån		-132 416	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 867 584	-70 000
Årets kassaflöde		2 878 428	32 614
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 925 472	1 892 858
Likvida medel vid årets slut		4 803 900	1 925 472

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 077 692	1 078 896
Hysesintäkter lokaler/förråd	1 091 568	494 559
Hysesintäkter lokaler, moms	0	508 545
Elintäkter	0	13 125
Elintäkter, moms	0	25 000
Uppvärmning	705 000	705 000
Pantsättningsavgift	8 022	2 625
Överlåtelseavgift	4 299	0
Andrahandsuthyrning	2 388	12 889
Fastighetsskatt	51 888	0
Öres- och kronutjämning	-113	0
	2 940 744	2 840 639

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	706 622	542 115
Fastighetsel	76 237	77 439
Vatten och avlopp	147 556	107 440
Sophämtning och avfallshantering	51 544	35 762
Bredband*	118 745	140 783
Fastighetsskötsel	247 466	399 163
Reparationer	253 570	345 319
Planerat underhåll	75 403	413 125
Fastighetsförsäkring	44 848	77 717
Fastighetsskatt	150 370	148 730
	1 872 361	2 287 593

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

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 145	3 226
Juridiska åtgärder	0	41 687
Styrelseomkostnader	0	10 416
Fritids och trivselskostnader	0	5 650
Föreningskostnader	11 681	3 149
Förvaltningsarvode enl avtal	108 712	114 674
Överlåtelsekostnad	5 535	3 676
Pantsättningskostnad	13 688	3 927
Administration	0	2 673
Konsultkostnader	0	31 360
Projektkostnader	288 595	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 050
Övriga externa kostnader	29 272	0
Mäklarprovisioner	125 000	0
	585 628	226 488

Not 5 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	7 474	18 420
Erlagd ränta	210 265	139 145
	217 739	157 565

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 918 248	14 918 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 918 248	14 918 248
Ingående avskrivningar	-1 516 419	-1 446 699
Årets avskrivningar	-69 706	-69 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 586 125	-1 516 419
Utgående redovisat värde	13 332 123	13 401 829
Taxeringsvärden byggnader	50 689 000	50 689 000
Taxeringsvärden mark	102 828 000	102 828 000
	153 517 000	153 517 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	22 424	0
Förutbetalda bredbandskostnader	30 753	0
Bostadsrätterna	6 050	0
Övriga förutbetalda kostnader	57 647	0
	116 874	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	6 731 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 731 250	0
Utgående redovisat värde	6 731 250	0

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 101	15 320
Transaktionskonto	0	804 245
Borgo räntekonto	0	1 068 174
	30 101	1 887 739

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	-	-	0	1 465 356
Handelsbanken	-	-	0	1 465 356
Handelsbanken	-	-	0	1 380 704
Swedbank	2,952	2025-03-28	4 179 000	0
Swedbank	3,312	2025-01-28	6 000 000	0
			10 179 000	4 311 416
Kortfristig del av långfristig skuld			10 179 000	4 311 416

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	38 012	16 351
Förutbetalda hyror/avgifter	292 633	53 485
Övriga interimsskulder	116 481	0
	447 126	69 836

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 200 000	6 000 000
	10 200 000	6 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Nilsson
Ordförande

Caroline Grenö
Ledamot

Nils Gaedt
Ledamot

Amanda Lovisa Bergström
Ledamot

Marie Häggblad
Ledamot

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

Martin Andersson
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."

Caroline Grenö (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Jasminen 9/10

Serienummer: 51176ef1daf5fd[...]e0e297a2aa86e

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-04-16 08:14:29 UTC



Eva Nilsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Jasminen 9/10

Serienummer: fef26e3665b145[...]2acf7d4feda5e

IP: 212.107.xxx.xxx

2025-04-16 09:19:46 UTC



Amanda Lovisa Bergström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8574a305216da5[...]19bf0cd13597e

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-16 10:13:28 UTC



MARIE BABBS HÄGGBLAD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cc3e1601e57f39[...]77945e4f328e2

IP: 212.107.xxx.xxx

2025-04-16 16:16:12 UTC



NILS JOHANNES GAEDT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d819176c673659[...]3f31a99b63d88

IP: 212.107.xxx.xxx

2025-04-21 12:40:01 UTC



MARTIN ANDERSSON

Extern Revisor

Serienummer: cfbb2bc8b3ea79[...]3c021e6117cec

IP: 212.17.xxx.xxx

2025-04-29 01:53:59 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.