



# ÅRSREDOVISNING 2024

**HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2**  
Org nr 769639-0447



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Jakobsbergsskogen nr 2



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
159 kr/kvm



**SKULDSÄTTNING**  
11427 kr/kvm



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
11%



**ENERGIKOSTNAD**  
140 kr/kvm



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSavgift**  
1111 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769639-0447 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gulklövern 2	2020-09-23	2022

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
33	garageplatser	394
17	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 522
<b>Totalt 98 objekt</b>		<b>3 916</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 27 st 3 rok, 6 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Göran Bengtner	Ordförande
Anders Pettersson	Ledamot
Inga-Lill Söderkvist	Ledamot
Lena Lendrup	Ledamot
Anne Nilsson	Ledamot
Anders Grass	Ledamot
Thomas Eklund	Suppleant
Tobias Pettersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt-Göran Bengtner och Inga-Lill Söderkvist.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Göran Bengtner, Inga-Lill Söderkvist och Lena Lendrup.

Revisorer har varit: Berit Högman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Engström Lenita (sammankallande), Per-Göran Maxstad samt Erik Lisshammar, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 då det andra beslutet togs avseende nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3% och har sedan varit oförändrad under året. Ingen förändring av årsavgiften är beslutad per 2025-01-01. Detta bygger på föreningens ekonomi under året samt på prognoser för centrala nyckeltal 5 -10 år framöver. Prognosen innefattar ökade driftkostnader och också förbättrade lånevillkor då ett av föreningens lån skall omförhandlas under april 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes senast i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-15. Efter balansdagen har även tvåårsbesiktning genomförts i slutet av januari 2025.

På årsstämman togs det andra beslutet om byte av stadgar till HSB Normalstadgar 2023.

Per 2024-12-31 så är två lägenheter i föreningen fortfarande osålda hos HSB Produktion i Värmland HB. Dessa innefattas av föreningens trygghetsavtal och upplåts i juni 2023 av HSB Produktion i Värmland HB. I enlighet med föreningens trygghetsavtal och Uppdragsavtal med HSB Produktion i Värmland HB sköts de juridiska frågorna och processerna av HSB Produktion i Värmland HB. Under hösten 2023 valde några köpare att stämma bostadsrättsföreningen på att få tillbaka sina förskott. HSB Produktion i Värmland HB, som hanterar tvisten åt föreningen, har genstämt på full skala. Ärendet ligger hos

tingsrätten och hanteras av HSBs bolagsjurister. Utifrån föreningens trygghetsavtal och rättsskydd löper föreningen ingen risk att drabbas ekonomiskt till följd av hävningar och stämningar.

Föreningen har som komplement till styrelsen bildat tre olika grupper; trivselgrupp, klimatgrupp och fixargrupp. Dessa har till uppgift att inom respektive område skapa ett engagemang och kunna ge fördjupat underlag till styrelsen för att utveckla bostadsrättsföreningen.

För att underlätta kommunikationen för alla i föreningen har en informationsplattform (boappa) införskaffats.

Klimatkontraktet med kommunen har fortlöpt under året. Vi har också haft samarbete kring hållbarhetsaktiviteter med HSB Värmland bl.a. genom deltagande i Hållbarhetsforum.

#### Under året har följande större åtgärder genomförts:

Under året har ett antal garantiåtgärder genomförts i form av in- och utvändiga fel. Föreningen har drabbats av uppträngt grävatten i källare. Detta har åtgärdats med bl.a. förändrad rördragning vilket har behandlats som garantiärende. Genomgång och injustering av värmesystemet är genomfört. Detta har också hanterats som ett garantiärende.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inget underhåll planeras de närmaste åren då föreningens byggnader är nyuppförda.

Årtal	Åtgärd
2025	Tvåårsbesiktning
2028	Femårsbesiktning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 15 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	129	10	4	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 427	11 533	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 705	12 824	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	16	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	140	115	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 111	890	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	54	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 165	1 481	10	4	0
Nettoomsättning, tkr	4 454	3 568	35	14	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 450	919	35	13	0
Soliditet, %	72	72	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera även att eftersom inflytt skett under mars månad 2023 gör detta att vissa nyckeltal ej är helt rättvisande och relevanta avseende år 2023.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Intäkt för IMD el, varm- och kallvatten samt intäkt för TV/bredband är medräknad i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgiften ingår intäkt för IMD el, varm- och kallvatten samt TV/bredband.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar på byggnader då föreningen är nyproducerad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 122 702 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	82 779 000	0	0	82 779 000
Upplåtelseavgifter, kr	36 551 000	0	0	36 551 000
Underhållsfond, kr	159 000	0	278 000	437 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>119 489 000</b>	<b>0</b>	<b>278 000</b>	<b>119 767 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-110 908	919 160	-278 000	530 252
Årets resultat, kr	919 160	-919 160	-1 450 027	-1 450 027
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>808 252</b>	<b>0</b>	<b>-1 728 027</b>	<b>-919 775</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>120 297 252</b>	<b>0</b>	<b>-1 450 027</b>	<b>118 847 225</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	808 252
Årets resultat, kr	-1 450 027
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-919 775</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-919 775</b>
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 453 745	3 567 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 125	2 232 595
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 562 871</b>	<b>5 800 232</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 662 279	-1 005 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 451	-315 111
Personalkostnader	Not 6	-78 157	-46 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 180 810	-1 817 341
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 058 696</b>	<b>-3 184 163</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>504 174</b>	<b>2 616 069</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 864	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 956 065	-1 696 913
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 954 201</b>	<b>-1 696 908</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 450 027</b>	<b>919 160</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 450 027</b>	<b>919 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 450 027</b>	<b>919 160</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	163 247 849	165 428 659
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 247 849</b>	<b>165 428 659</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**163 248 349**      **165 429 159**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		33 321	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 320	148 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	192 777	178 986
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>230 418</b>	<b>327 803</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 372 734	666 323
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>1 372 734</b>	<b>666 323</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 603 151**      **994 126**

### Summa Tillgångar

**164 851 500**      **166 423 284**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	119 330 000	119 330 000
Fond för yttre underhåll	437 000	159 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>119 767 000</b>	<b>119 489 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	530 252	-110 908
Årets resultat	-1 450 027	919 160
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-919 775</b>	<b>808 252</b>

### Summa Eget kapital

**118 847 225**      **120 297 252**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 543 188	29 806 106
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>29 543 188</b>	<b>29 806 106</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 205 226	15 358 599
Leverantörsskulder		129 808	55 619
Skatteskulder	Not 16	166 217	133 195
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	260 019	251 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	699 817	520 997
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 461 087</b>	<b>16 319 926</b>

### Summa Skulder

**46 004 275**      **46 126 032**

### Summa Eget kapital och skulder

**164 851 500**      **166 423 284**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	504 174	2 616 069
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 180 810	1 817 341
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 180 810</b>	<b>1 817 341</b>
Erhållen ränta	1 864	4
Erlagd ränta	-1 877 587	-1 664 939
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>809 261</b>	<b>2 768 026</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	97 385	5 126 265
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	216 056	-14 697 850
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>313 441</b>	<b>-9 571 585</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 122 702</b>	<b>-6 803 559</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-8 484 000
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-8 484 500</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	119 330 000
Erhållna koncernbidrag	0	0
Upptagna lån	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-416 291	-105 725 977
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Förändring av checkräkningskredit	0	0
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-416 291</b>	<b>13 604 023</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>706 411</b>	<b>-1 684 036</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>666 323</b>	<b>2 350 359</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 372 734</b>	<b>666 323</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Uppskjuten skatteskuld**

Förvärv har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 541 297	2 872 887
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	243 939	161 534
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	127 110	101 760
	Hyror garage och parkeringsplatser	479 200	386 850
	Hyror förbrukningsbaserad	20 206	0
	Övriga primära intäkter	41 993	44 606
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 453 745</b>	<b>3 567 637</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 453 745</b>	<b>3 567 637</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna förskott och ersättning för sålda lägenheter	0	2 160 000
	Övriga sekundära intäkter	109 125	72 595
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>109 125</b>	<b>2 232 595</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-423 518	0
	Snö och halk-bekämpning	-60 510	0
	Reparationer	-89 760	-14 922
	EI	-194 728	-213 070
	Uppvärmning	-271 019	-165 706
	Vatten	-83 911	-74 356
	Sophämtning	-67 692	-67 914
	Fastighetsförsäkring	-60 684	-47 127
	Kabel-TV och bredband	-122 770	-90 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-7 106	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-269 186	-240 610
	Övriga driftkostnader	-11 396	-91 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 662 279</b>	<b>-1 005 480</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 360	-11 935
	Administrationskostnader	-28 423	0
	Extern revision	-16 000	-13 500
	Övrigt	0	-58 851
	Medlemsavgifter	-25 600	-22 900
	Föreningsverksamhet	-22 729	-2 717
	Övriga förvaltningskostnader	-10 339	-205 208
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-137 451</b>	<b>-315 111</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 030	-30 175
	Revisionsarvode	-1 000	-500
	Övriga arvoden	-3 000	-3 720
	Sociala avgifter	-16 627	-10 336
	Övriga personalkostnader	-500	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-78 157</b>	<b>-46 231</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 180 810	-1 817 341
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 180 810</b>	<b>-1 817 341</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 953 785	-1 696 463
	Övriga bankkostnader	-2 280	-450
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 956 065</b>	<b>-1 696 913</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 546 000	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 700 000	20 700 000
	Årets investeringar	0	146 546 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167 246 000</b>	<b>167 246 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 817 341	0
	Årets avskrivningar	-2 180 810	-1 817 341
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 998 151</b>	<b>-1 817 341</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 247 849</b>	<b>165 428 659</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 394 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>85 794 000</b>	<b>39 400 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 506 000	45 506 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>45 506 000</b>	<b>45 506 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	138 062 000
	Omklassificering till byggnad	0	-138 062 000
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	0
	Årets anskaffning	0	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	1 545	133 195
	Övriga fordringar	2 775	15 622
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>4 320</b>	<b>148 817</b>

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	67 369	60 684		
	Förutbetald kabel-tv/bredband	31 451	30 145		
	Upplupen intäkt el och vatten	77 914	77 700		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 043	10 457		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>192 777</b>	<b>178 986</b>		
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Swedbank	1 372 729	666 318		
	SEB	4	4		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 372 734</b>	<b>666 323</b>		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	3,81%	2028-04-19	14 942 308	150 000
	SEB Bolån	4,53%	2025-04-28	14 903 546	151 688
	SEB Bolån	4,3%	2027-04-28	14 902 560	151 680
				<b>44 748 414</b>	<b>453 368</b>
	Långfristig del			29 543 188	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			301 680	
	Lån som ska konverteras inom ett år			14 903 546	
	Kortfristig del			15 205 226	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			453 368	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 813 472	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,21%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	166 217	133 195		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>166 217</b>	<b>133 195</b>		
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Tecknade förhandsavtal, gjorda inbetalningar där förlikning ej skett	250 000	250 000		
	Momsskuld	10 019	1 516		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>260 019</b>	<b>251 516</b>		

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	452 803	331 005
	Upplupna räntekostnader	110 102	31 624
	Övriga upplupna kostnader	136 912	158 368
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>699 817</b>	<b>520 997</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jakobsbergsskogen nr 2, org.nr. 769639-0447

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakobsbergsskogen nr 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jakobsbergsskogen nr 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Högman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT GÖRAN BENGTONER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 19:12:58



**LENA LENDRUP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 19:24:37



**ANDERS GRASS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 13:51:54



**ANNE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:15:49



**INGA-LILL SÖDERKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:20:27



**ANDERS PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:13:13



**BERIT HÖGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 22:50:07



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:05:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERIT HÖGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 22:55:59



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:05:41

