



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård med säte i Stockholm org.nr. 769640-2226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsbolag (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 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 18:43	2022-01-01	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår inte styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 764
Totalt 53 objekt		2 764

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 8 st 2 rok, 20 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:50	G:A	717922-6126	53 / 311	Gård, Belysningsanläggning, Dagvattenanläggning, Parkering inklusive nedfartsramp, Geoenergianläggning, Wc och städtrum, Miljörum, Cykelrum med barnvagnsparkering och elförbrukning
Järfälla Jakobsberg GA:52	G:A	717922-6126	53 / 131	Undercentral, Vatten- och spillvattenledningar, Fjärrvärmeledningar

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sohaib Ishaq	Ordförande	2025-08-01	
Sohaib Ishaq	Ledamot	2023-10-16	
Elias Månsson	Ordförande	2023-10-16	2025-07-31
Elias Månsson	Ledamot	2023-10-16	
Behrooz Davaras Bandarabbasi	Ledamot	2025-08-01	
Robert Claesson	Ledamot	2023-10-16	
Rida Najam	Ledamot	2023-10-16	
Nazeema Begum	Ledamot	2024-09-03	
Naresh Reddy Pullakanti	Ledamot	2023-10-16	2025-07-31
Satya Praveen Surisetty	Ledamot	2024-09-03	
Christ Ngantung	Suppleant	2024-09-03	
Sajjad Ahmed	Suppleant	2024-09-03	
Kalyan Velamakanni	Suppleant	2023-10-16	2025-07-31
Achyutha Ramara Maddukuri	Suppleant	2025-08-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sohaib Ishaq, Elias Månsson, Robert Claeson, Rida Najam, Nazeema Begum, Sataya Praveen Surisetty, Behrooz Davarsi, Christ Bolung Ngantung, Sajjad Ahmad och Achyuth Maddukuri.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, med det tolfte mötet delat i två – ett för Tornet.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Joakim Häll hos Kungsbron Borevision AB och HSB har varit extern revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Farhad Shams, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar fysiskt och inga via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har inte förändrats under 2025 och planeras inte justeras under 2026.

Föreningen har ingen underhållsplan.

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.

Tvåårsinspektion för nybyggd fastighet utfördes i april 2025.

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts.

Föreningen planerar inte att utföra några åtgärder under de närmaste 5 åren.

Inga åtgärder är för närvarande planerade då fastigheten för närvarande omfattas av nybyggnadsgaranti.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	18 mån	2021
Sparande, kr/kvm	262	168	103	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 585	12 714	12 836	13 748	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 585	12 714	12 836	13 748	0	0
Räntekänslighet, %	12	12	13	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	156	213	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 040	1 027	954	844	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	92	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 085	1 102	1 032	844	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 911	2 925	2 703	292	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-967	-1 107	-1 256	151	0	0
Soliditet, %	75	75	75	74	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 655 787 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 262 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 635 000	0	0	110 635 000
Underhållsfond, kr	155 700	0	138 200	293 900
S:a bundet eget kapital, kr	110 790 700	0	138 200	110 928 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 260 521	-1 107 141	-138 200	-2 505 862
Årets resultat, kr	-1 107 141	1 107 141	-966 544	-966 544
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 367 662	0	-1 104 744	-3 472 406
S:a eget kapital, kr	108 423 038	0	-966 544	107 456 494

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 200 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	-2 505 862
Årets resultat, kr	-966 544
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 472 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-138 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 610 606

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 911 134	2 925 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 000	120 000
Summa Rörelseintäkter		3 001 134	3 045 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 031 667	-839 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 935	-38 749
Personalkostnader	Not 6	-65 711	-22 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 690 477	-1 690 477
Summa Rörelsekostnader		-2 837 790	-2 591 295
Rörelseresultat		163 345	454 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	459	355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 130 348	-1 561 616
Summa Finansiella poster		-1 129 888	-1 561 260
Resultat efter finansiella poster		-966 544	-1 107 141
Resultat före skatt		-966 544	-1 107 141
Årets resultat		-966 544	-1 107 141

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	141 039 170	142 729 646
Summa Materiella anläggningstillgångar		141 039 170	142 729 646
Summa Anläggningstillgångar		141 039 170	142 729 646

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 734	14 707
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	777 499	561 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 041	270 211
Summa Kortfristiga fordringar		861 274	846 043

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 078 442	997 254
Summa Kassa och bank		1 078 442	997 254
Summa Omsättningstillgångar		1 939 716	1 843 297

Summa Tillgångar		142 978 886	144 572 944
------------------	--	-------------	-------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 635 000	110 635 000
Fond för yttre underhåll		293 900	155 700
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		110 928 900	110 790 700
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 505 862	-1 260 521
Årets resultat		-966 544	-1 107 141
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-3 472 405	-2 367 662
Summa Eget kapital		107 456 495	108 423 038

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	8 690 735
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	8 690 735
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	34 785 258	26 451 971
Leverantörsskulder		21 262	24 822
Övriga kortfristiga skulder		0	17 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	715 872	965 189
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		35 522 392	27 459 171
Summa Skulder		35 522 392	36 149 906
Summa Eget kapital och skulder		142 978 886	144 572 944

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	163 345	454 120
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 690 477	1 690 477
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 690 477	1 690 477
Erhållen ränta	459	355
Erlagd ränta	-1 195 064	-1 567 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	659 217	577 044
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	201 920	-196 570
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-205 350	88 895
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 430	-107 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 787	469 369
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-357 448	-335 108
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-357 448	-335 108
Årets kassaflöde	298 339	134 261
Likvida medel vid årets början	1 558 164	1 423 903
Likvida medel vid årets slut	1 856 503	1 558 164

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 621 052	2 581 255
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	254 370	258 155
	Hyror garage och parkeringsplatser	0	70 295
	Övriga primära intäkter	35 712	15 709
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 911 134	2 925 414
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 911 134	2 925 414

I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten samt ett basutbud av TV kanaler

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	90 000	120 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	90 000	120 000

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-377 338	-232 524
	Snö och halk-bekämpning	-14 094	-17 413
	Reparationer	-15 174	-28 531
	El	-263 101	-270 181
	Uppvärmning	-133 489	-51 301
	Vatten	-134 883	-108 740
	Sophämtning	-40 117	-75 290
	Fastighetsförsäkring	-30 696	-25 584
	Kabel-TV och bredband	-11 925	-15 900
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-10 850	-10 850
	Övriga driftkostnader	0	-2 756
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 031 667	-839 070

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 938	0
	Administrationskostnader	-9 484	-3 275
	Extern revision	-18 750	-18 750
	Medlemsavgifter	-6 160	-6 160
	Övriga förvaltningskostnader	-10 603	-10 565
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 935	-38 749
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-50 000	-17 500
	Sociala avgifter	-15 711	-5 499
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-65 711	-22 999
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	321	232
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	138	123
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	459	355
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 126 211	-1 557 161
	Övriga räntekostnader	-4 137	-4 455
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 130 348	-1 561 616

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 955 950	120 955 950
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 154 650	25 154 650
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	146 110 600	146 110 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 380 954	-1 690 477
	Årets avskrivningar	-1 690 477	-1 690 477
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 071 430	-3 380 954
	<i>Utgående redovisat värde</i>	141 039 170	142 729 646
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	77 800 000	76 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 000 000	36 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	778 061	560 910
	Övriga fordringar	-562	215
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	777 499	561 125
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	630 000	630 000
	Swedbank	448 442	367 254
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 078 442	997 254

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,94%	2026-01-23	8 690 735	89 360
Swedbank	2,60%	2026-01-28	8 713 075	89 360
Swedbank	2,60%	2026-01-28	17 381 448	178 728
			34 785 258	357 448

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 785 258
Kortfristig del	34 785 258

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	206 104	205 063
Upplupna räntekostnader	152 096	216 812
Övriga upplupna kostnader	357 672	543 314
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	715 872	965 189

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-13.

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 Brf Jakobs Trädgård, org.nr. 769640-2226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobs Trädgård för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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, förfälskning, 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 uppgifter.
- 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 uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppgifter 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 uppgifterna, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakobs Trädgård för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sohaib Ishaq

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 07:57:09



Nazeema Begum

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:14:05



Rida Najam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:29:50



**Behrooz Davaras
Bandarabbasi**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:07:42



Elias Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:44:44



Satya Praveen Surisetty

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:43:56



Robert Claesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 21:30:28



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:54:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:54:59



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.