



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 1
Org nr 769637-6040



HSB – där möjligheterna bor

BRF Jakobsbergsskogen 1



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
158 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
12631 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
18%



ENERGIKOSTNAD
146 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
818 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





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 1 med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769637-6040 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blodklövern 2	2020-03-09	2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3516
44	p-platser	0
Totalt 90 objekt		3516

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 24 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Monika Nyqvist	Ordförande
Lilian Odh	HSB Ledamot
Ann Broman	Ledamot
Per Engdahl	Ledamot
Filip Rönning	Ledamot
Anna Forsberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Nyqvist, Per Engdahl, Filip Rönning och Ann Broman.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Broman, Monika Nyqvist, Per Engdahl och Filip Rönning.

Revisorer har varit: Stefan Kästel vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Jesper Eriksson och Lena Hedström valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. En extra föreningsstämma har hållits 2023-06-21 där man antog nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2023-09-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +14% per 2024-01-01 är beslutad. Efter avgiftshöjning med 14% kommer föreningen att generera ett rimligt sparande för 2024. Omläggning av lån kan därefter medföra att avgiften behöver justeras.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Planen har uppdaterats under 2023 efter gjord fastighetsbesiktning.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-22.

Omvärldsfaktorer driver ökade kostnader för föreningen kopplat till el och ränta på lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stenläggning av upptrampad stig ned mot cykeltväg, samt anläggning av gemensam grillplats på innergård inkl inköp av grill och sittplatser. Under året har även tvåårsbesiktning genomförts.

Ett antal garantiåtgärder har genomförts, såsom skador på grönytor, växter som ersatts och in-/utvändiga fel som upptäckts av boende.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren:

Årtal	Ändamål
2026	Femårsbesiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	158	211	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 631	12 760	12 877	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 631	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	19	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	146	163	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	818	674	673	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	902	823	69	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 122	2 893	269	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 441	-1 248	-194	-4	0
Soliditet, %	70	70	0	0	0

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

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. I 2023 års nyckeltal ingår IMD el och varmvatten samt intäkt TV/bredband i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgiften ingår IMD el och varmvatten samt intäkt 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.

Upplysning vid förlust:

År 2023 redovisar föreningen en förlust med anledning av höga avskrivningar på byggnader då föreningen är nyproducerad. Trots redovisat underskott så har föreningen ett sparande på 158 kr/kvm vilket är en fullt rimlig nivå för en nyproducerad förening. Enligt kassaflödesanalysen ligger kassaflödet från den löpande verksamheten på + 569 tkr.

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	90 361 000	0	0	90 361 000
Upplåtelseavgifter, kr	19 209 000	0	0	19 209 000
Underhållsfond, kr	180 000	0	180 000	360 000
S:a bundet eget kapital, kr	109 750 000	0	180 000	109 930 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-378 527	-1 248 393	-180 000	-1 806 920
Årets resultat, kr	-1 248 393	1 248 393	-1 441 043	-1 441 043
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 626 920	0	-1 621 043	-3 247 963
S:a eget kapital, kr	108 123 080	0	-1 441 043	106 682 037

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 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	-1 626 920
Årets resultat, kr	-1 441 043
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 247 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 247 963
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 121 908	2 893 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 223	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 172 131	2 893 217
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 167 845	-1 167 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 264	-303 608
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-129 555	-147 836
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 995 062	-1 988 884
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 637 726	-3 608 210
RÖRELSERESULTAT		-465 594	-714 993
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-972 729	-533 354
Övriga finansiella poster	Not 8	-2 720	-100
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-975 449	-533 400
ÅRETS RESULTAT		-1 441 043	-1 248 393

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	150 838 313	152 694 375
Summa materiella anläggningstillgångar		150 838 313	152 694 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	0
Summa anläggningstillgångar		150 838 813	152 694 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		303	3
Kundfordringar		9 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	413	127 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	167 880	121 192
Summa kortfristiga fordringar		177 596	249 049
Kassa och bank			
Bank	Not 13	597 102	732 681
Summa kassa och bank		597 102	732 681
Summa omsättningstillgångar		774 698	981 730
SUMMA TILLGÅNGAR		151 613 512	153 676 106

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	90 361 000	90 361 000
Upplåtelseavgifter	19 209 000	19 209 000
Fond för yttre underhåll	360 000	180 000
Summa bundet eget kapital	109 930 000	109 750 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 806 920	-378 527
Årets resultat	-1 441 043	-1 248 393
Summa ansamlad förlust	-3 247 963	-1 626 920
Summa eget kapital	106 682 037	108 123 080
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 640 216	29 582 288
Summa långfristiga skulder	14 640 216	29 582 288
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	29 771 876	15 281 660
Leverantörsskulder	6 252	82 234
Aktuell skatteskuld	Not 15 0	116 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 71 123	52 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 442 008	437 410
Summa kortfristiga skulder	30 291 259	15 970 738
Summa skulder	44 931 475	45 553 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	151 613 512	153 676 106

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-465 594	-714 993
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 995 062	1 988 884
Övriga poster	0	0
	<u>1 529 468</u>	<u>1 273 891</u>
Erhållen ränta	0	54
Erlagd ränta	-957 514	-536 514
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-2 720	-100
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>569 234</u>	<u>737 331</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 453	-186 226
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-184 910	336 122
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>455 777</u>	<u>887 227</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-139 000	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-139 500</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-451 856	-415 052
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-451 856</u>	<u>-415 052</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-135 579	472 175
Likvida medel vid årets början	732 681	260 506
Likvida medel vid årets slut	<u>597 102</u>	<u>732 681</u>
	-135 579	472 175

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	15 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattnings

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 464 176	2 369 424
Hysesintäkt garage och bilplatser	166 459	176 135
Hysesintäkt övrigt	63 300	27 000
Konsumtionsavgift vatten	57 141	58 818
Konsumtionsavgift el	219 814	131 691
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	136 896	123 648
Försäljning egenproducerad el	2 611	2 907
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 511	3 602
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	-7
	3 121 908	2 893 217
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	50 223	0
	50 223	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-26 843	-6 528
El	-254 109	-240 143
Uppvärmning	-203 067	-198 273
Vatten	-55 102	-134 409
Renhållning	-70 392	-65 794
Bevakningskostnader	-1 339	0
TV, bredband, iptelefoni	-140 953	-126 742
Serviceavtal	-45 057	-38 346
Hissar serviceavtal & besiktning	-36 289	-35 651
Förvaltningskostnader	-266 288	-264 327
Försäkringar	-50 833	-49 457
Övriga driftskostnader	-17 573	-8 214
	-1 167 845	-1 167 882
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 875	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-254 125	-256 412
Kostnader överlåtelse och panter	-13 809	-7 421
Föreningsverksamhet	-8 337	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 753	-1 035
Förbrukningsinventarier	-27 648	-4 030
Medlemsavgifter HSB	-22 050	-22 550
Stämma och styrelse	-2 668	-910
	-345 264	-303 608

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-95 200	-110 814
Övriga arvoden	0	-2 000
Revisionsarvode	-3 381	0
Sociala avgifter	-30 974	-35 022
	-129 555	-147 836

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 988 884	-1 988 884
Markanläggningar	-6 178	0
	-1 995 062	-1 988 884

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter bank samt säkerhetsförändringsavgifter	-2 720	-100
	-2 720	-100

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2141

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

133 649 000

133 649 000

Ingående anskaffningsvärde mark

21 200 000

21 200 000

Årets investering markanläggning

139 000

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

154 988 000

154 849 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 154 625

-165 740

Årets avskrivningar byggnader

-1 988 884

-1 988 884

Årets avskrivningar markanläggningar

-6 178

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 149 687

-2 154 625

Utgående redovisat värde

150 838 313

152 694 375

Redovisade värden byggnader

129 505 491

131 494 375

Redovisade värden mark

21 200 000

21 200 000

Redovisade värden markanläggningar

132 822

0

Fastighetsbeteckning: Blodklövern 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2021	72 000 000	14 000 000	86 000 000	86 000 000
		72 000 000	14 000 000	86 000 000	86 000 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

45 279 000

45 279 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

45 279 000

45 279 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

0

500

0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

413

118 123

Övriga kortfristiga fordringar

0

9 731

413

127 854

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	57 235	50 833
Förutbetald kabel-TV och bredband	37 529	0
Upplupen intäkt el, vatten	62 616	43 359
Upplupen intäkt gästlägenhet	10 500	27 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	167 880	121 192

Not 13 BANK

Swedbank	597 102	732 681
	597 102	732 681

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		4,48%	2024-12-04	14 829 804	150 000
SBAB		1,17%	2024-12-11	14 791 144	150 928
SBAB		1,39%	2026-12-11	14 791 144	150 928
				44 412 092	451 856

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 640 216**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 928

Lån som ska konverteras inom ett år 29 620 948

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **29 771 876**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,35%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 807 424

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 42 152 812

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	116 800
	0	116 800

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	10 578	6 794
Personalens källskatt	29 571	22 389
Arbetsgivaravgifter	30 974	23 451
	71 123	52 634

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 992	102 851
Upplupna räntekostnader	51 616	36 401
Upplupen revision	2 000	0
Upplupen fastighetsförvaltning	19 981	13 547
Förutbetalda årsavgifter och hyror	275 291	275 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 128	9 430
	442 008	437 410

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann Broman.....
Filip Rönning.....
Lilian Odh.....
Monika Nyqvist.....
Per Engdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Kästel
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jakobsbergsskogen 1, org.nr. 769637-6040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakobsbergsskogen 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisionssed 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 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 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. Risker 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 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Kästel
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA NYQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:36:08



PER ENGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:14:00



FILIP RÖNNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:49:38



LILIAN ODH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:28:57



ANN BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:56:32



STEFAN KÄSTEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:54:29



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:41:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN KÄSTEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:50:27



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:42:20



HSB – där möjligheterna bor