



# ÅRSREDOVISNING 2023

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



**HSB – där möjligheterna bor**

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141  
651 04 Karlstad tel. 054-198400, [www.hsb.se/varmland](http://www.hsb.se/varmland)



**HSB – där möjligheterna b**



# 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 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-23.

### 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
33	garageplatser	0
17	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 522
<b>Totalt 98 objekt</b>		<b>3 522</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
Fredrik Nilsson	Ordförande
Bengt Göran Bengtner	Ledamot
Anders Pettersson	HSB Ledamot
Inga-Lill Söderkvist	Ledamot
Pär Ekholm	Ledamot
Marie Källback	Ledamot
Thomas Pedersen	Suppleant
Lena Lendrup	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Nilsson, Pär Ekholm, Marie Källback, Lena Lendrup samt Thomas Pedersen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Göran Bengtner, Marie Källback och Fredrik Nilsson.

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

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12 där det första beslutet togs om att byta stadgar till HSB Normalstadgar 2023. Inflyttningsstämma hölls 2023-04-03.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Byggnation färdigställdes under februari 2023 med inflyttning under mars månad.

Byggnadskreditivet löstes i april 2023 och lån har upptagits i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad. Efter avgiftshöjning med 3 % 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 vilken färdigställdes augusti. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med den ekonomiska planen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2023.

Inför tecknande av upplåtelseavtal hösten 2022 var 48 av 48 lägenheter förhandstecknade. I samband med att föreningens ekonomiska plan togs fram hösten 2022 tvingades styrelsen justera upp beräknade räntekostnader i ekonomisk plan jämfört med beräknade räntekostnader i ursprunglig kostnadskalkyl, vilket resulterade i ett behov av en avgiftshöjning inför 2023 jämfört med beräknade avgifter i kostnadskalkylen. Den 8:e november 2022 kommunicerade styrelsen den ekonomiska planen

och påbörjade tecknandet av upplåtelseavtal. 12st förhandstecknare valde att enskilt häva sina köp under december 2022, varav 11 st med hänvisning till den höjda avgiften. Under början av 2023 valde ytterligare 4 st förhandstecknare att enskilt häva sina förhandsavtal, varav 3 st med hänvisning till den höjda avgiften. Styrelsens ståndpunkt är att justeringen av månadsavgifterna enligt ekonomisk plan inte är att anse som väsentlig, kopplat till frågan gällande rätten att häva. I samband med fastighetens färdigställande och inflyttning i mars 2023 hade upplåtelseavtal tecknats avseende 34 st av de 48 st lägenheterna i föreningen. 14 st lägenheter var i mars 2023 därmed osålda.

I enlighet med föreningens Trygghetsgarantiavtal uppläts i juni 2023 dessa 14 st lägenheter av HSB Produktion i Värmland HB. I samband med detta överlät föreningen i maj 2023 även fordran till HSB Produktion i Värmland HB gällande föreningens fordran kopplat till de förhandsavtal där förhandstecknare enskilt hävt förhandsavtalen med anledning av höjd avgift. I enlighet med föreningens Trygghetsgarantiavtal och Uppdragsavtal med HSB Produktion i Värmland HB sköts de juridiska frågorna och processerna av HSB Produktion i Värmland HB. Under 2023 har HSB Produktion förlikats med 9 st av de 14 st köpare som hävt sina förhandsavtal. Under hösten 2023 valde 3 st köpare att stämma bostadsrättsföreningen på att få tillbaka sina förskott. HSB Produktion i Värmland HB, som hanterar tvisten åt föreningen, har genstämt på full skada. Ärendet ligger hos Tingsrätten och hanteras av HSBs bolagsjurister. Av de 14 st hävda lägenheterna har HSB Produktion i Värmland HB 8 st osålda lägenheter kvar i skrivande stund. Utifrån föreningens trygghetsgarantiavtal med HSB Produktion i Värmland HB löper föreningen ingen risk att drabbas ekonomiskt till följd av hävningar och stämningar.

Föreningen har under 2023 skrivit på ett lokalt klimatkontrakt med Karlstad Kommun inom ramen för Klimatneutrala Karlstad 2023, vilket innebär att föreningen står bakom målbilden för ett klimatneutralt Karlstad och att man antar ett antal klimatutmaningar. Föreningen har antagit klimatutmaningar gällande Energieffektivisering av bostäder och lokaler, Hållbar uppvärmning och kring Cirkulär affärsmodell/delningsekonomi.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Inga större underhåll av fastigheten då byggnader är helt nyuppförda. Under året har ett antal garantiåtgärder genomförts i form av in- och utvändiga fel som upptäckts av boende. Föreningen drabbades också av upprepade översvämningar i källare under sommaren och hösten 2023, även detta har hanterats som ett garantiärende och har åtgärdats under året för att liknande problem inte ska uppstå igen.

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

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

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2025	Tvåårsbesiktning
2028	Femårsbesiktning

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 48 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 59 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

I enlighet med tidigare tecknat avtal mellan föreningen och HSB Produktion i Värmland HB har HSB Produktion i Värmland HB förvärvat samtliga ej upplåtna bostadsrättslägenheter pga hävningar i samband med tillträdet. I skrivande stund ägs 8 st

bostadsrättslägenheter av HSB Produktion i Värmland HB.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	143	10	4	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 824	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 824	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	129	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	890	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	54	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 647	10	4	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 568	35	14	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	919	35	13	0	0
Soliditet, %	72	0	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. Nyckeltalet räntekänslighet har med den anledningen valts att inte presenteras.

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.

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.

## 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	0	0	82 779 000	82 779 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	36 551 000	36 551 000
Underhållsfond, kr	0	0	159 000	159 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119 489 000</b>	<b>119 489 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	13 092	35 000	-159 000	-110 908
Årets resultat, kr	35 000	-35 000	919 160	919 160
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>48 092</b>	<b>0</b>	<b>760 160</b>	<b>808 252</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>48 092</b>	<b>0</b>	<b>120 249 160</b>	<b>120 297 252</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 159 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Årets reservation till underhållsfond har gjorts i enlighet med ekonomisk plan.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	48 092
Årets resultat, kr	919 160
Reservation till underhållsfond, kr	-159 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>808 252</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>808 252</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 567 637	35 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 232 595	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 800 232</b>	<b>35 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 005 480	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 111	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 231	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 817 341	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 184 163</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 616 069</b>	<b>35 000</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 696 463	0
Övriga finansiella poster	Not 8	-450	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 696 908</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>919 160</b>	<b>35 000</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	165 428 659	20 700 000
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	138 062 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 428 659</b>	<b>158 762 000</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 429 159</b>	<b>158 762 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	148 817	5 452 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	178 986	1 248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>327 803</b>	<b>5 454 068</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	666 323	2 350 359
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>666 323</b>	<b>2 350 359</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>994 126</b>	<b>7 804 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>166 423 284</b>	<b>166 566 427</b>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 779 000	0
Upplåtelseavgifter	36 551 000	0
Fond för yttre underhåll	159 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>119 489 000</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-110 908	13 092
Årets resultat	919 160	35 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>808 252</u>	<u>48 092</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>120 297 252</u></b>	<b><u>48 092</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>29 806 106</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>29 806 106</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 358 599	150 890 682
Leverantörsskulder	55 619	129 653
Aktuell skatteskuld	Not 16 133 195	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 251 516	2 400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>520 997</u>	<u>13 098 000</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>16 319 926</u>	<u>166 518 335</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>46 126 032</u></b>	<b><u>166 518 335</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>166 423 284</u></b>	<b><u>166 566 427</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 616 069	35 000
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 817 341	0
Övriga poster	0	0
	<u>4 433 410</u>	<u>35 000</u>
Erhållen ränta	4	0
Erlagd ränta	-1 664 939	0
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-450	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 768 026</u>	<u>35 000</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 126 265	-3 850 960
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-14 697 850	13 227 557
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>-6 803 559</b></u>	<u><b>9 411 597</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-8 484 000	-81 080 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-500	39 700
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-8 484 500</b></u>	<u><b>-81 040 300</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-105 725 977	71 567 813
Inbetalda insatser	119 330 000	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>13 604 023</b></u>	<u><b>71 567 813</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 684 036</b>	<b>-60 890</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 350 359	2 411 249
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>666 323</u>	<u>2 350 359</u>
	<u><b>-1 684 036</b></u>	<u><b>-60 890</b></u>

## 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

Mark skrivs inte av.

#### Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningen har valt att redovisa förvärvet Gulklövern 2 samt gemensamhetsanläggning i enlighet med Red U9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheterna förvärvades genom köp av samtliga aktier i Gulklövern mark AB, 559306-2655. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen till ett värde av 20 700 000 kr. I enlighet med Red U9 kan bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 ska denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader ökar med motsvarande belopp. Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastighet kan redovisas i enlighet med Red U9. Det innebär att fastighetens anskaffningsvärde till ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt beräknat anskaffningsvärde enligt kostnads kalkyl och ekonomisk plan 167 246 000 kr. Bokfört värde för byggnaden överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppkomna uppskjutna skatten till 0 kr.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll har i år skett i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar ska för kommande år 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.

**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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 872 887	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	386 850	0
Hysesintäkt övrigt	17 100	0
Konsumtionsavgift vatten	50 977	0
Konsumtionsavgift el	110 557	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	101 760	0
Försäljning egenproducerad el	2 569	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 937	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	35 000
	<b>3 567 637</b>	<b>35 000</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Ersättning solcellsproduktion	63 220	0
Erhållna förskott och ersättning för sålda lägenheter	2 160 000	0
Övrigt	9 375	0
	<b>2 232 595</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-14 922	0
El	-213 070	0
Uppvärmning	-165 706	0
Vatten	-74 356	0
Renhållning	-67 914	0
Bevakningskostnader	-792	0
TV, bredband, iptelefoni	-90 435	0
Serviceavtal	-35 417	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-36 075	0
Förvaltningskostnader	-240 610	0
Försäkringar	-47 127	0
Övriga driftskostnader	-19 055	0
	<b>-1 005 480</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 500	0
Övriga förvaltningskostnader	-205 208	0
Kostnader överlåtelse och panter	-6 038	0
Föreningsverksamhet	-2 717	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 693	0
Förbrukningsinventarier	-11 935	0
Medlemsavgifter HSB	-22 900	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-47 100	0
Stämma och styrelse	-4 020	0
	<b>-315 111</b>	<b>0</b>

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	-30 175	0
Övriga arvoden	-3 720	0
Revisionsarvode	-500	0
Sociala avgifter	-10 336	0
Utbildning	-1 500	0
	<u>-46 231</u>	<u>0</u>

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader

	-1 817 341	0
	<u>-1 817 341</u>	<u>0</u>

**Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**

Aviavgifter bank

	-450	0
	<u>-450</u>	<u>0</u>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2142

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Omklassificering

138 062 000

0

Årets investering byggnader

8 484 000

0

Ingående anskaffningsvärde mark

20 700 000

20 700 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****167 246 000****20 700 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar byggnader

-1 817 341

0

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-1 817 341****0****Utgående redovisat värde****165 428 659****20 700 000**

Redovisade värden byggnader

144 728 659

0

Redovisade värden mark

20 700 000

20 700 000

**Fastighetsbeteckning:** Gulklövern 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	2023	28 000 000	11 400 000	39 400 000	31 800 000
Lokaler		0	0	0	0
		<b>28 000 000</b>	<b>11 400 000</b>	<b>39 400 000</b>	<b>31 800 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

45 506 000

45 506 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****45 506 000****45 506 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

138 062 000

56 982 000

Årets Investering

0

81 080 000

Omklassificering till Byggnader och mark

-138 062 000

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

**0****138 062 000****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

0

**500****0**



2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	133 195	0
Utlägg som täcks av byggherren	15 622	5 452 820
	<b>148 817</b>	<b>5 452 820</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	60 684	1 248
Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 145	0
Upplupen intäkt el, vatten	77 700	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 457	0
	<b>178 986</b>	<b>1 248</b>

**Not 14 BANK**

Swedbank	666 323	2 350 359
	<b>666 323</b>	<b>2 350 359</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån		4,83%	2024-04-28	15 055 231	151 692
SEB Bolån		4,53%	2025-04-28	15 055 234	151 688
SEB Bolån		4,30%	2027-04-28	15 054 240	151 680
				<b>45 164 705</b>	<b>455 060</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 806 106**

Nästa års amortering av långfristig skuld 303 368  
Lån som ska konverteras inom ett år 15 055 231  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 358 599**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,55%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 820 240  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 42 889 405  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	133 195	0
	<b>133 195</b>	<b>0</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	1 516	0
Tecknade förhandsavtal, gjorda inbetalningar där förlikning ej skett	250 000	2 400 000
	<b>251 516</b>	<b>2 400 000</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	32 175	0
Upplupna sociala avgifter	10 109	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	64 679	0
Upplupna räntekostnader	31 624	0
Upplupen revision	13 500	0
Upplupen fastighetsförvaltning	22 813	0
Upplupna kostnader byggnation		13 098 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	331 005	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 092	0
	<b>520 997</b>	<b>13 098 000</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Pettersson

.....  
Bengt Göran Bengtner

.....  
Fredrik Nilsson

.....  
Inga-Lill Söderkvist

.....  
Marie Källback

.....  
Pär Ekholm

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

Östen Högman  
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# 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 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 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 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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. 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 nr 2 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Östen Högman  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:31:34



**BENGT GÖRAN BENGTFNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:39:02



**INGA-LILL SÖDERKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 22:44:27



**ANDERS PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:08:17



**PÄR EKHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:02:29



**MARIE KÄLLBACK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:02:36



**ÖSTEN HÖGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:34:46



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:55:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÖSTEN HÖGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:37:17



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:56:36

