



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 1
Org nr 769637-6040



HSB – där möjligheterna bor

BRF Jakobsbergsskogen 1



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
201 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
12514 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
14%



ENERGIKOSTNAD
149 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.



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
898 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattsskollen

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 516
44	p-platser	0
Totalt 90 objekt		3 516

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
Anna Forsberg	Ledamot
Filip Rönning	Ledamot
Ali Sherzad Mahmoud	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Nyqvist och Ali Sherzad Mahmoud.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Broman, Monika Nyqvist, Anna Forsberg och Filip Rönning.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +14%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

Under räkenskapsåret har inga väsentliga underhåll eller investeringar genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stenläggning av upptrampad stig ned mot cykelväg, samt anläggning av gemensam grillplats på innergård inkl inköp av grill och sittplatser. 2023 genomfördes tvåårsbesiktning.

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	Åtgärd
2026	Femårsbesiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	201	158	211	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 514	12 631	12 760	12 877	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 514	12 631	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	18	19	19	0
Energikostnad, kr/kvm	149	146	163	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	898	818	674	673	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	93	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 002	902	823	69	0
Nettoomsättning, tkr	3 419	3 122	2 893	269	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 187	-1 441	-1 248	-194	-4
Soliditet, %	70	70	70	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. Från och med år 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 för TV/bredband.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 825 772 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4 % fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	360 000	0	218 000	578 000
S:a bundet eget kapital, kr	109 930 000	0	218 000	110 148 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 806 920	-1 441 043	-218 000	-3 465 963
Årets resultat, kr	-1 441 043	1 441 043	-1 186 684	-1 186 684
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 247 963	0	-1 404 684	-4 652 647
S:a eget kapital, kr	106 682 037	0	-1 186 684	105 495 353

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 218 000 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	-3 247 963
Årets resultat, kr	-1 186 684
Reservation till underhållsfond, kr	-218 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 652 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 652 647
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 419 089	3 121 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 724	50 223
Summa Rörelseintäkter		3 522 813	3 172 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 515 457	-1 407 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 818	-105 964
Personalkostnader	Not 6	-119 002	-129 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 998 151	-1 995 062
Summa Rörelsekostnader		-3 714 428	-3 637 726
Rörelseresultat		-191 614	-465 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 325	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-999 395	-975 449
Summa Finansiella poster		-995 070	-975 449
Resultat efter finansiella poster		-1 186 684	-1 441 043
Resultat före skatt		-1 186 684	-1 441 043
Årets resultat		-1 186 684	-1 441 043

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	148 840 163	150 838 313
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		148 840 163	150 838 313
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		148 840 663	150 838 813

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 251	9 303
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 738	413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	158 888	167 880
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		207 877	177 596
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 008 750	597 102
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 008 750	597 102
Summa Omsättningstillgångar		1 216 627	774 698
Summa Tillgångar		150 057 290	151 613 512

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	109 570 000	109 570 000
Fond för yttre underhåll	578 000	360 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	110 148 000	109 930 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 465 963	-1 806 920
Årets resultat	-1 186 684	-1 441 043
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 652 648	-3 247 963

Summa Eget kapital**105 495 352****106 682 037**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	29 020 436	14 640 216
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		29 020 436	14 640 216

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 977 532	29 771 876
Leverantörsskulder		111 046	6 252
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	69 123	71 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	383 800	442 008
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		15 541 501	30 291 259

Summa Skulder**44 561 937****44 931 475****Summa Eget kapital och skulder****150 057 290****151 613 512**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-191 614	-465 594
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 998 151	1 995 062
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 998 151	1 995 062
Erhållen ränta	4 325	0
Erlagd ränta	-999 912	-957 514
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-2 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	810 950	569 234
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-30 281	71 453
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	45 103	-184 910
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 822	-113 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	825 772	455 777
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-139 000
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-139 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0
Upptagna lån	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-414 124	-451 856
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-414 124	-451 856
Årets kassaflöde	411 648	-135 579
Likvida medel vid årets början	597 102	732 681
Likvida medel vid årets slut	1 008 750	597 102

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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).

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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:	15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Uppskjuten skatteskuld

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 809 200	2 464 176
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	211 156	276 955
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	136 896	136 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	174 922	176 059
	Hyror förbrukningsbaserad	5 459	0
	Övriga primära intäkter	86 257	77 423
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 423 889	3 131 509
	Hysesbortfall	-4 800	-9 600
	<i>Summa</i>	-4 800	-9 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 419 089	3 121 909
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållen investeringsmoms IMD	103 724	0
	Elstöd	0	50 223
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	103 724	50 223
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-327 937	-310 769
	Snö och halk-bekämpning	-59 501	-36 865
	Reparationer	-56 307	-26 843
	El	-175 600	-254 109
	Uppvärmning	-217 332	-203 067
	Vatten	-130 275	-55 102
	Sophämtning	-60 043	-70 392
	Fastighetsförsäkring	-57 235	-50 833
	Kabel-TV och bredband	-152 245	-140 953
	Förvaltningsavtalskostnader	-267 986	-254 124
	Övriga driftkostnader	-10 996	-4 087
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 515 457	-1 407 144

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-496	-28 446
	Administrationskostnader	-19 044	-16 561
	Extern revision	-13 125	-13 875
	Medlemsavgifter	-24 700	-22 050
	Föreningsverksamhet	-8 637	-11 193
	Övriga förvaltningskostnader	-15 816	-13 839
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 818	-105 964
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 789	-95 200
	Revisionsarvode	-3 381	-3 381
	Övriga arvoden	-3 381	0
	Sociala avgifter	-28 451	-30 974
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 002	-129 555
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 988 884	-1 988 884
	Avskrivning på markanläggning	-9 267	-6 178
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 998 151	-1 995 062
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-999 150	-972 729
	Övriga räntekostnader	-245	-2 720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-999 395	-975 449

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 649 000	133 649 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 200 000	21 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	139 000	0
	Årets investeringar	0	139 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 988 000	154 988 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 149 687	-2 154 625
	Årets avskrivningar	-1 998 151	-1 995 062
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 147 837	-4 149 687
	<i>Utgående redovisat värde</i>	148 840 163	150 838 313
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	86 000 000	86 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 279 000	45 279 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 279 000	45 279 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	0
	Årets anskaffning	0	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	4 738	413
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 738	413
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	63 554	57 235
	Förutbetald kabel-TV och bredband	38 771	37 529
	Upplupen intäkt el, vatten	41 773	62 616
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 790	10 500
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	158 888	167 880

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

1 008 750

597 102

Summa Kassa och bank

1 008 750

597 102

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SBAB

1,39%

2026-12-11

14 640 216

150 928

Nordea

2,54%

2025-12-04

14 679 804

150 000

Nordea

2,71%

2027-11-17

14 677 948

146 800

43 997 968

447 728

Långfristig del

29 020 436

Nästa års amortering av långfristig skuld

297 728

Lån som ska konverteras inom ett år

14 679 804

Kortfristig del

14 977 532

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

447 728

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 790 912

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,21%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

13 511

10 578

Källskatt

27 161

29 571

Arbetsgivaravgifter

28 451

30 974

Summa Övriga skulder

69 123

71 123

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

266 713

275 291

Upplupen el, vatten, värme och renhållning

61 292

68 992

Upplupna räntekostnader

51 009

51 616

Övriga upplupna kostnader

4 786

46 109

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

383 800

442 008

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakobsbergsskogen 1 för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Schlyter
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA NYQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 13:31:49



FILIP RÖNNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 17:51:50



LILIAN ODH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 18:16:41



ANNA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 18:23:05



ANN BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 14:24:46



ERIK SCHLYTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 17:32:38



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:00:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK SCHLYTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 17:36:18



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:01:15



HSB – där möjligheterna bor