



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård med säte i Stockholm org.nr. 769640-2226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

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

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elias Månsson	Ordförande	2023-10-16	
Robert Claesson	Ledamot	2023-10-16	
Christ Ngantung	Ledamot	2023-10-16	2024-09-03
Christ Ngantung	Suppleant	2024-09-03	
Rida Najam	Ledamot	2023-10-16	
Nazeema Begum	Ledamot	2024-09-03	
Nazeema Begum	Suppleant	2023-10-16	2024-09-03
Naresh Reddy Pullakanti	Ledamot	2023-10-16	
Satya Praveen Surisetty	Ledamot	2024-09-03	
Sohaib Ishaq	Ledamot	2023-10-16	
Abiel Tesfamhret	Ledamot	2023-10-16	2024-09-03
Sajjad Ahmed	Suppleant	2024-09-03	
Randeep Kaur Brar	Suppleant	2023-10-16	2024-09-03
Kalyan Velamakanni	Suppleant	2023-10-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kalyan Velamakanni, Naresh Reddy Pullakanti.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Joakim Häll hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eleonora Nelson, Per Claeson och Routhu Sushma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma (stadgeändring) hölls 2024-08-16. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6% 2024-04-01.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-09.

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

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

Inga åtgärder är för närvarande planerade då fastigheten är ny och under nybyggnadsgaranti.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022 18 mån	2021	2020
Sparande, kr/kvm	168	103	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 714	12 836	13 748	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 714	12 836	13 748	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	156	213	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 027	954	844	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	1 032	844	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 925	2 703	292	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 107	-1 256	151	0	0
Soliditet, %	75	75	74	0	0



UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 469 369 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/m2.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 635 000	0	0	110 635 000
Underhållsfond, kr	17 500	138 200	0	155 700
S:a bundet eget kapital, kr	110 652 500	138 200	0	110 790 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	133 334	-1 255 656	-138 200	-1 260 522
Årets resultat, kr	-1 255 656	1 255 656	-1 107 141	-1 107 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 122 322	0	-1 245 341	-2 367 663
S:a eget kapital, kr	109 530 178	138 200	-1 245 341	108 423 037

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 200 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 260 522
Årets resultat, kr	-1 107 141
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 367 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-138 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 505 863

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	2 925 414	2 703 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 000	150 000
Summa Rörelseintäkter		3 045 414	2 853 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-839 070	-870 361
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 749	-19 778
Personalkostnader	Not 6	-22 998	-10 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 690 477	-1 690 477
Summa Rörelsekostnader		-2 591 295	-2 590 616
Rörelseresultat		454 120	262 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	355	46 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 561 616	-1 564 461
Summa Finansiella poster		-1 561 260	-1 518 095
Resultat efter finansiella poster		-1 107 141	-1 255 656
Resultat före skatt		-1 107 141	-1 255 656
Årets resultat		-1 107 141	-1 255 656

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	142 729 646	144 420 123
Summa Materiella anläggningstillgångar		142 729 646	144 420 123
Summa Anläggningstillgångar		142 729 646	144 420 123

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 707	15 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	561 125	459 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		270 211	73 128
Summa Kortfristiga fordringar		846 043	548 417

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	997 254	964 049
Summa Kassa och bank		997 254	964 049
Summa Omsättningstillgångar		1 843 297	1 512 466

Summa Tillgångar		144 572 944	145 932 589
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	110 635 000	110 635 000
Fond för yttre underhåll	155 700	17 500
Summa Bundet eget kapital	110 790 700	110 652 500
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 260 521	133 334
Årets resultat	-1 107 141	-1 255 656
Summa Ansamlad förlust	-2 367 662	-1 122 321
Summa Eget kapital	108 423 038	109 530 179

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 128 690 735	8 780 095
Summa Långfristiga skulder	8 690 735	8 780 095
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1326 451 971	26 697 719
Leverantörsskulder	24 822	65 002
Övriga kortfristiga skulder	17 189	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14965 189	859 595
Summa Kortfristiga skulder	27 459 171	27 622 316
Summa Skulder	36 149 906	36 402 411
Summa Eget kapital och skulder	144 572 944	145 932 589



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	454 120	262 439
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 690 477	1 690 477
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 690 477	1 690 477
Erhållen ränta	355	46 366
Erlagd ränta	-1 567 908	-1 341 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	577 044	657 925
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-196 570	2 262 627
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	88 895	-52 622
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-107 675	2 210 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469 369	2 867 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-335 108	-2 522 786
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-335 108	-2 522 786
Årets kassaflöde	134 261	345 144
Likvida medel vid årets början	1 423 903	1 078 759
Likvida medel vid årets slut	1 558 164	1 423 903

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Inflyttning påbörjades i november 2022 varför nyckeltalen kan påverka jämförbarheten.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter. **Sparandet har inte beräknats för år 2022 och tidigare då inflyttning påbörjades i november 2022.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Inflyttning påbörjades i november 2022 varför nyckeltalet inte beräknats.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el och varmvatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 581 255	2 402 778
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	258 155	234 640
	Hyror garage och parkeringsplatser	70 295	65 603
	Övriga primära intäkter	15 709	35
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 925 414	2 703 056
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 925 414	2 703 056
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	120 000	150 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	120 000	150 000

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-157 528	-107 195
	Snö och halk-bekämpning	-17 412	-21 976
	Reparationer	-28 531	-22 017
	El	-270 181	-367 842
	Uppvärmning	-51 301	-124 176
	Vatten	-108 740	-95 786
	Sophämtning	-75 290	-74 196
	Fastighetsförsäkring	-25 584	-15 051
	Kabel-TV och bredband	-15 900	-14 191
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-10 850	-10 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-74 996	-17 081
	Övriga driftkostnader	-2 756	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-839 070	-870 361
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	0	-3 975
	Administrationskostnader	-3 275	2 593
	Extern revision	-18 750	-15 000
	Medlemsavgifter	-6 160	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 564	-3 396
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-38 749	-19 778
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	-7 610
	Övriga arvoden	-17 500	0
	Sociala avgifter	-5 498	-2 390
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-22 998	-10 000
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	232	49
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	123	46 317
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	355	46 366

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 557 161	-1 559 852
	Övriga räntekostnader	-4 455	-4 609
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 561 616	-1 564 461
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 955 950	120 955 950
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 154 650	25 154 650
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	146 110 600	146 110 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 690 477	0
	Årets avskrivningar	-1 690 477	-1 690 477
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 380 954	-1 690 477
	<i>Utgående redovisat värde</i>	142 729 646	144 420 123
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	76 400 000	76 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 000 000	36 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	560 910	459 854
	Övriga fordringar	215	92
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	561 125	459 946
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	630 000	630 000
	Swedbank	367 254	334 049
	<i>Summa Kassa och bank</i>	997 254	964 049

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,94%	2026-01-23	8 780 095	89 360
Swedbank	3,77%	2025-01-28	17 560 176	178 728
Swedbank	4,38%	2025-01-24	8 802 435	89 360
			35 142 706	357 448
Långfristig del			8 690 735	
Nästa års amortering av långfristig skuld			89 360	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 362 611	
Kortfristig del			26 451 971	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			357 448	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 429 792	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,96%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,94%	2026-01-23	8 780 095	89 360
Swedbank	3,77%	2025-01-28	17 560 176	178 728
Swedbank	4,38%	2025-01-24	8 802 435	89 360
			35 142 706	357 448
Nästa års amortering av långfristig skuld			89 360	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 362 611	
Kortfristig del			26 451 971	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			205 063	189 131
Upplupna räntekostnader			216 812	223 104
Övriga upplupna kostnader			543 314	447 360
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			965 189	859 595

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 Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård, org.nr. 769640-2226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIAS MÅNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 17:44:32



NARESH REDDY PULLAKANTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:33:59



NAZEEMA BEGUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:51:38



RIDA NAJAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 08:48:52



SATYA PRAVEEN SURISETTY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:42:17



SOHAIB ISHAQ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:51:42



ROBERT CLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:56:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:14:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Jakobs Trädgård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:14:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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