



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Juvelen 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvelen 1 i Falun med säte i Falun org.nr. 769601-3395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-01-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Juvelen 1 och Kobolten 14 i Falun kommun. På fastigheten har under året 1943 uppförts 3 st bostadshus. Föreningen innehåller 22 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal med hyresrätt samt 22 st p-platser för uthyrning och 1 gästparkering.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Juvelen 1	1996-11-01	1943
Kobolten 14	1996-11-01	1943

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	971
23	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	62
<b>Totalt 46 objekt</b>		<b>1 033</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Fastighetsskötsel samt ekonomisk och administrativ förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rikard Vesterberg	Ordförande	2023-07-17
Henrik Bergström	Ledamot	2023-07-17
Emma Siönäs	Ledamot	2023-07-17
Malin Sjöström	Suppleant	2021-11-23

Under året har Lars Hedström, Sandra Leijon och Robin Bergman avgått. I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Rikard Vesterberg, Henrik Bergström, Emma Siönäs och Malin Sjöström.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Rikard Vesterberg, Henrik Bergström och Emma Siönäs. Firman tecknas av två i förening.

Revisor har varit Adam Eriksson Levd, KPMG, vald av stämman.

Valberedning har varit styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28 i HSB MälarDalarnas lokal på Åsgatan 44 i Falun. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Extrastämmor har hållits 2023-01-16 och 2023-07-17 på Sågvägen 6 i Falun. Vid extrastämman 2023-01-16 deltog 4 röstberättigade medlemmar och frågan som behandlades var val av revisor. Adam Eriksson Levd, KPMG, valdes på 1 år.

Vid extrastämma 2023-07-17 deltog 5 röstberättigade medlemmar och frågan som behandlades var antal ledamöter. Beslut togs om tre ledamöter och en suppleant.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +8,7% per 2024-01-01 är registrerad, därefter uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 1 040 kr/m<sup>2</sup>. I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

En riskinventering har utförts i december 2023.

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

- 2020 Relinging samlingsstammar
- 2020 OVK
- 2020 Underhållsplan upprättad
- 2021 Installation Stadsnät/fiber via Falu Energi & Vatten
- 2021 Installation av LED-belysning i fastigheten

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

- Renovering av värmeanläggning
- Asfaltering

Renovering tvättstuga

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023-12	2022-12	2022-06	2021-06	2020-06
Sparande, kr/kvm	48	105	198	277	249
Skuldsättning, kr/kvm	5 959	6 022	6 055	6 116	6 174
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 340	6 407	6 442	6 506	6 568
Räntekänslighet, %	7	13	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	333	154	311	256	262
Årsavgifter, kr/kvm	957	957	953	932	915
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	89	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	503	1 002	977	949
Nettoomsättning, tkr	1 050	520	1 035	1 009	980
Resultat efter finansiella poster, tkr	4	86	129	-300	-732
Soliditet, %	-2	-2	-3	-6	-1

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Föreningen har bytt från brutet räkenskapsår till kalenderår 2022. Detta medför till viss del avvikande nyckeltal 2022-12.

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## 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	2 088	0	0	2 088
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	44 806	0	0	44 806
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	175 000	0	70 000	245 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>221 894</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>291 894</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-426 245	85 768	70 000	-410 477
Årets resultat, kr	85 768	-85 768	0	4 278
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-340 477</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>-406 199</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-118 583</b>	<b>0</b>	<b>140 000</b>	<b>-114 305</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 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	-340 477
Årets resultat, kr	4 278
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-406 199</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>-406 199</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-07-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 052 425	519 784
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	7 109	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 059 534</b>	<b>519 784</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-795 587	-351 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 628	-5 852
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-34 497	-11 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-45 275	-22 638
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-914 987</b>	<b>-391 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>144 547</b>	<b>128 061</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 375	3 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-173 644	-45 398
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 269</b>	<b>-42 293</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 278</b>	<b>85 768</b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	4 595 385	4 640 660
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 595 385</u>	<u>4 640 660</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 595 385</b>	<b>4 640 660</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 613 638	1 363 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 471	23 478
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 639 109</u>	<u>1 386 857</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 12	143 001	355 567
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 782 111</b>	<b>1 742 424</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 377 496</b>	<b>6 383 084</b>



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 088	2 088
Upplåtelseavgifter		44 806	44 806
Fond för yttre underhåll		245 000	175 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>291 894</u>	<u>221 894</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-410 477	-426 245
Årets resultat		4 278	85 768
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-406 199</u>	<u>-340 477</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-114 305</b>	<b>-118 583</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 961 572	1 140 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 961 572</u>	<u>1 140 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 194 252	5 082 800
Leverantörsskulder		51 827	53 430
Skatteskuld		56 842	55 104
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 248	2 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	219 060	167 505
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 530 229</u>	<u>5 361 667</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>6 491 801</u>	<u>6 501 667</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 377 496</b>	<b>6 383 084</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 278	85 767
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	45 275	22 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>49 553</u>	<u>108 405</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 893	-17 623
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	57 110	90 323
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>109 556</u>	<u>181 106</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-66 976	-32 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-66 976</u>	<u>-32 350</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>42 580</b>	<b>148 756</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 706 899</b>	<b>1 558 143</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 749 479</b>	<b>1 706 899</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning from år 2014.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnad	1%
---------	----

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 373 582 kr. (1 373 582 kr)

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	929 304	464 652
Hyror	114 871	55 118
Övriga intäkter	10 650	2 414
Bruttoomsättning	<u>1 054 825</u>	<u>522 184</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-4 800	-2 400
	<b>1 050 025</b>	<b>519 784</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	7 109	0
	<b>7 109</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	188 537	73 799
Reparationer	43 334	31 218
El	47 605	31 514
Uppvärmning	211 075	87 470
Vatten	85 604	40 323
Sophämtning	45 394	18 111
Övriga avgifter	25 792	12 346
Förvaltningskostnader	97 148	32 909
Fastighetsavgift	38 408	18 434
Övriga driftskostnader	12 690	5 280
	<b>795 587</b>	<b>351 405</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Juridiska avgifter	900	52
Revisionskostnad	24 500	5 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 728	0
Övriga kostnader	12 500	800
	<b>39 628</b>	<b>5 852</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	26 250	9 000
Sociala kostnader	8 247	2 828
	<b>34 497</b>	<b>11 828</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	45 275	22 638
	<b>45 275</b>	<b>22 638</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	33 298	3 098
Ränteintäkter skattekonto	77	7
	<b>33 375</b>	<b>3 105</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	173 099	44 739
Räntekostnader kortfristiga skulder	545	659
	<b>173 644</b>	<b>45 398</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	4 666 996	4 666 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 666 996	4 666 996
Ingående ackumulerade avskrivningar	-524 336	-501 698
Årets avskrivningar	-45 275	-22 638
Utgående avskrivningar	-569 611	-524 336
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 097 385</b>	<b>4 142 660</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	498 000	498 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	498 000	498 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>498 000</b>	<b>498 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>4 595 385</b>	<b>4 640 660</b>
Taxeringsvärde för Juvelen 1 och Kobolten 14. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 800 000	9 800 000
Byggnad - lokaler	288 000	288 000
	10 088 000	10 088 000
Mark - bostäder hyreshus	3 399 000	3 399 000
Mark - lokaler	57 000	57 000
	3 456 000	3 456 000
Taxeringsvärde totalt	13 544 000	13 544 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		7 160	7 172		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 606 478	1 351 332		
Övriga fordringar		0	4 875		
		<b>1 613 638</b>	<b>1 363 379</b>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		143 001	355 567		
		<b>143 001</b>	<b>355 567</b>		
<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underh.- fond		
			Balanserat resultat		
			Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	44 806	2 088	175 000	-426 245	85 768
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				85 768	-85 768
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			70 000	-70 000	
Årets resultat					4 278
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>44 806</b>	<b>2 088</b>	<b>245 000</b>	<b>-410 477</b>	<b>4 278</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	788807	4,42%	2024-10-30	1 140 000	15 000
Stadshypotek AB	816228	4,54%	2026-04-30	1 945 224	19 552
Stadshypotek AB	849734	4,95%	2026-10-30	1 140 000	15 000
Stadshypotek AB	849735	5,20%	2025-10-30	1 930 600	19 700
				6 155 824	69 252
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>4 961 572</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 809 564
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				6 801 000	6 801 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>6 801 000</b>	<b>6 801 000</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				69 252	64 700
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 125 000	5 018 100
				<b>1 194 252</b>	<b>5 082 800</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				8 248	2 828
				<b>8 248</b>	<b>2 828</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				80 696	81 290
Upplupna räntekostnader				45 055	16 296
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				93 309	69 919
				<b>219 060</b>	<b>167 505</b>
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



Falun,

Digitalt signerad av

.....  
Rikard Vesterberg

.....  
Henrik Bergström

.....  
Emma Sionäs

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Adam Eriksson Levd, KPMG AB  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Juvelen 1, org. nr 769601-3395

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Juvelen 1 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Juvelen 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 vi 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 vår 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.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levd

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Juvelen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RIKARD VESTERBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:18:16



**HENRIK BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 07:07:35



**EMMA SIÖNÄS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 14:46:39



**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 08:29:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

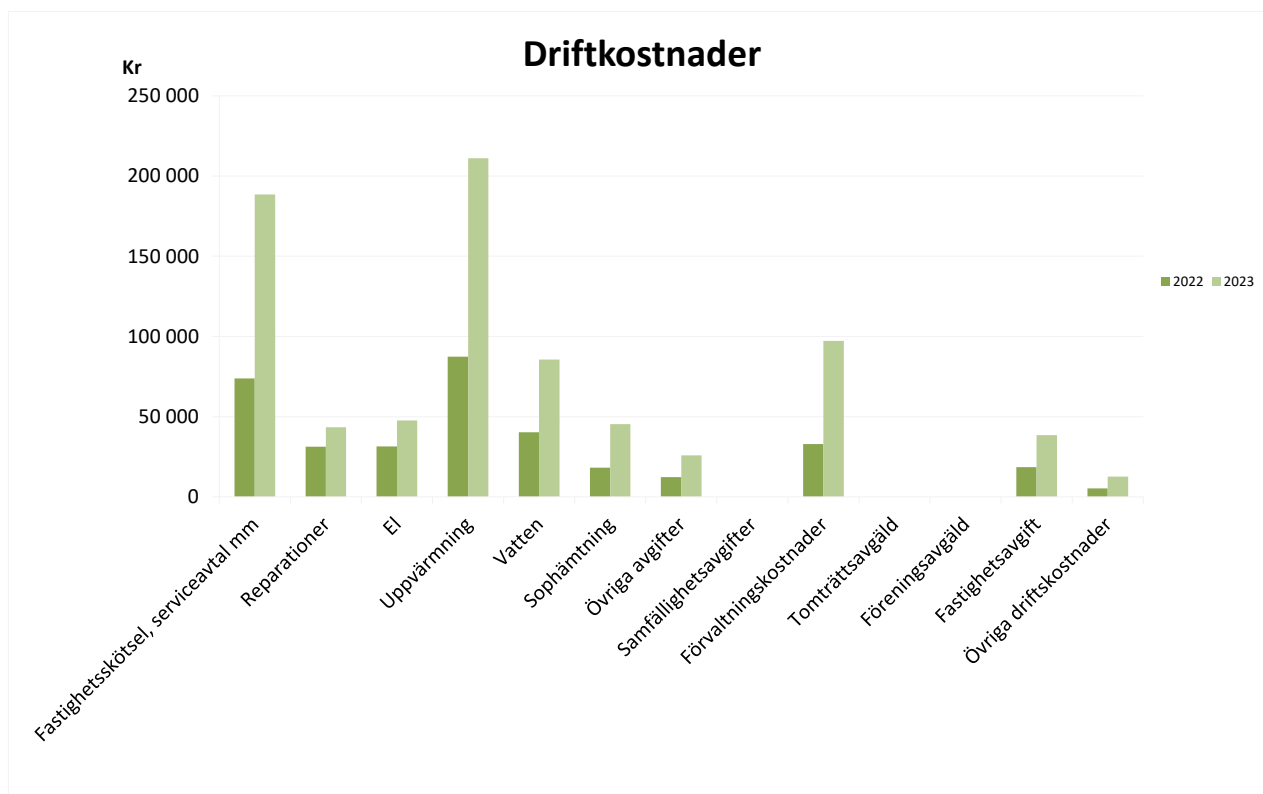
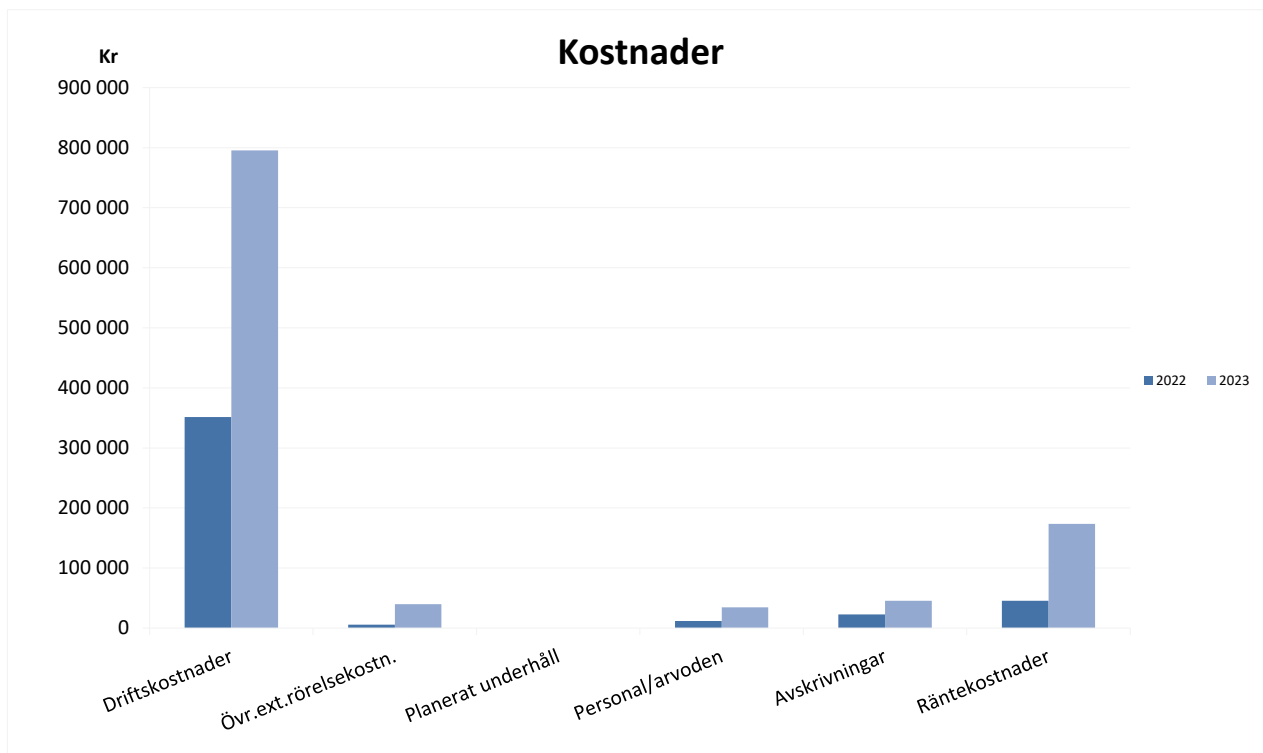
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Juvelen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 08:30:40





Observera att år 2022 endast visar 6 månader på grund av brutet räkenskapsår.



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Bostadsrättsföreningen Juvelen 1



48  
KR/KVM  
SPARANDE



5959  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



7%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



333  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



957  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 48 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 5959 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  333 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 957 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.