



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Jäverö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2040-01-01	1961

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3652
<b>Totalt 44 objekt</b>		<b>3652</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sakaria Björklund	Ordförande	2020-06-04	
Håkan Lagnefeldt	Ledamot	2017-05-22	
Ann Baeza Karlsson	Ledamot	2021-05-25	
Jens Gustafsson	Ledamot	2011-06-19	
Kristian Kajtorp	Ledamot	2022-06-01	
Hanna Hagström	Ledamot	2020-06-04	2023-06-21
Hanna Järnemar	Ledamot	2022-06-01	
Veronica Jakupovic Holtsjö	Ledamot	2020-06-04	
Anton Pärli	Ledamot	2023-06-21	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen förändring.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Baeza Karlsson, Jens Gustafsson och Sakaria Björklund.

Revisorer har varit: Felix Reychman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Forsi Gnista och Carl Henrik Widlund, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 6%.

Föreningen har en aktuell 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 den 2023-10-08.

Inga väsentliga händelser finns att rapportera för räkenskapsåret 2023.

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

Årtal	Ändamål
1988	Takpannor med takdetaljer byts ut.
1988	Badrum och Toalett "renoveras". Vanligt med plastmatta över gammalt material. Nytt kakel och WC, handfat.
2011	Nytt styrsystem och anläggning till fjärrvärmen installeras. Numera uppkopplat till Schneider, samt tillgång via webbportal.
2013	Relining utav liggande stam bottenplan. Vid badrumsrenoveringar efter 2013 byts stående stam till övre plan. Medlem anmäler detta till styrelsen, som bekostar viss del.
2013	Nya kall och varmvattenledningar på vinden genom hela fastigheten.
2014	Målning utav bodar/förråd samt betongsockel.
2015	Renovering utav skärmtak entréer. Armatyr byttes också ut då.
2016	Renovering fönster, gäller ej takfönster
2017	Byte av fasadpanel på fastighetens entrésida.
2017	Fasadpanel gavlar upp till nock byttes ut och målades.
2018	Byte fasadpanel baksida. Balkongerna renoverades också.
2019	Gamla kulverten klipptes(dock går fibern här), nya vattenledningar samt fjärrvärme lades under trottoar
2020	Ny lekplats uppfördes. Då marken ligger på Stockholms Stads mark skrevs ett nyttjandeavtal.
2021	Rabatt gavlar mot garage, helt nya
2021	Nya garage uppfördes under hösten, stod klart slutet november 2021
2023	Rabatt garagegavel vid infarten färdigställs

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

Årtal	Ändamål
2032	Takrenovering

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	44	147	171	200	219
Skuldsättning, kr/kvm	3 806	3 830	3 837	2 485	2 503
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 806	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	3	3
Energikostnad, kr/kvm	215	185	181	163	168
Årsavgifter, kr/kvm	888	821	788	774	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	912	840	802	787	749
Nettoomsättning, tkr	3 307	3 066	2 927	2 869	2 731
Resultat efter finansiella poster, tkr	-370	-98	-168	-33	275
Soliditet, %	17	19	19	26	27

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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.

**Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, ökade drift och

reparationskostnader samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 215 718 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 44 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 6% från 2024-02-01.

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	680 955	0	0	680 955
Underhållsfond, kr	1 082 545	0	1 038 094	2 120 639
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 763 500</b>	<b>0</b>	<b>1 038 094</b>	<b>2 801 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 734 786	-98 117	-1 038 094	598 574
Årets resultat, kr	-98 117	98 117	-369 708	-369 708
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 636 669</b>	<b>0</b>	<b>-1 407 802</b>	<b>228 866</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 400 169</b>	<b>0</b>	<b>-369 708</b>	<b>3 030 460</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 071 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 906 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 636 669
Årets resultat, kr	-369 708
Reservation till underhållsfond, kr	-1 071 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 906
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>228 867</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>228 867</b>
------------------------------------	----------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 307 403	3 046 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 178	19 620
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 330 581</b>	<b>3 066 122</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 617 869	-2 193 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 365	-131 568
Personalkostnader	Not 6	-190 036	-172 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-496 746	-490 567
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 392 016</b>	<b>-2 988 013</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-61 435</b>	<b>78 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 220	405
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-309 493	-176 631
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-308 273</b>	<b>-176 227</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-369 708</b>	<b>-98 117</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-369 708</b>	<b>-98 117</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-369 708</b>	<b>-98 117</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	16 890 728	17 379 236
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	72 084	80 322
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>16 962 812</b>	<b>17 459 558</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**16 963 312**      **17 460 058**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 140	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	780 838	571 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 201	180 139
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>890 179</b>	<b>751 728</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**890 179**      **751 728**

### Summa Tillgångar

**17 853 491**      **18 211 786**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	680 955	680 955
Fond för yttre underhåll	2 120 639	1 082 545
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 801 594</b>	<b>1 763 500</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	598 574	1 734 786
Årets resultat	-369 708	-98 117
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>228 867</b>	<b>1 636 668</b>

**Summa Eget kapital****3 030 461****3 400 168****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 321 500	7 321 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>7 321 500</b>	<b>7 321 500</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 576 500	6 664 500
Leverantörsskulder		116 158	56 071
Skatteskulder		52 381	36 883
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	139 139	129 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	617 352	603 424
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 501 530</b>	<b>7 490 118</b>

**Summa Skulder****14 823 030****14 811 618****Summa Eget kapital och skulder****17 853 491****18 211 786**

## KASSAFLÖDESANALYS

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

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-61 435	78 109
-----------------	---------	--------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	496 746	490 567
---------------	---------	---------

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Erhållen ränta	1 220	405
Erlagd ränta	-268 937	-170 890

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	77 267	112 412
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	58 857	-180 343

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>303 718</b>	<b>330 260</b>
---	----------------	----------------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-82 382
---	---	---------

<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-82 382</b>
---	----------	----------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-88 000	-27 500
--	---------	---------

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-88 000</b>	<b>-27 500</b>
--	----------------	----------------

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>215 718</b>	<b>220 378</b>
-------------------------	----------------	----------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>518 429</b>	<b>298 050</b>
---------------------------------------	----------------	----------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>734 147</b>	<b>518 429</b>
-------------------------------------	----------------	----------------

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

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

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**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.

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, 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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 241 920	2 999 859
	Hyror förbrukningsbaserad	20 090	0
	Övriga primära intäkter	45 393	46 643
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 307 403</b>	<b>3 046 502</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 307 403</b>	<b>3 046 502</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 178	19 620
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>23 178</b>	<b>19 620</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-24 740	-17 338
	Snö och halk-bekämpning	-230 768	-157 924
	Reparationer	-454 984	-168 565
	Planerat underhåll	-32 906	-144 872
	Försäkringsskador	-7 914	0
	EI	-77 136	-68 724
	Uppvärmning	-528 219	-458 531
	Vatten	-180 760	-150 112
	Sophämtning	-94 145	-88 570
	Fastighetsförsäkring	-71 090	-69 294
	Kabel-TV och bredband	-178 282	-165 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-408 628	-401 196
	Förvaltningsavtalskostnader	-74 598	-64 976
	Tomträttsavgäld	-253 700	-237 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 617 869</b>	<b>-2 193 058</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 959	-35 545
	Administrationskostnader	-9 386	-23 106
	Extern revision	-11 250	-10 625
	Medlemsavgifter	-13 140	-13 040
	Föreningsverksamhet	-9 141	-8 130
	Övriga förvaltningskostnader	-15 488	-41 122
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-87 365</b>	<b>-131 568</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 700	-4 830
	Övriga arvoden	-133 750	-128 078
	Sociala avgifter	-45 586	-39 911
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-190 036</b>	<b>-172 819</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	240	144
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	980	261
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 220</b>	<b>405</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-309 493	-176 631
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-309 493</b>	<b>-176 631</b>

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 783 941	18 783 941
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 391 230	6 391 230
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 175 171</b>	<b>25 175 171</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 795 935	-7 307 427
	Årets avskrivningar	-488 508	-488 508
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 284 443</b>	<b>-7 795 935</b>
	<b>Byggnader</b>	<b>16 890 728</b>	<b>17 379 236</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 424 000	39 424 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 736 000	65 736 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>105 160 000</b>	<b>105 160 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 058 000	14 058 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>14 058 000</b>	<b>14 058 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	82 382	0
	Årets investeringar	0	82 382
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 382</b>	<b>82 382</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 060	0
	Årets avskrivningar	-8 238	-2 060
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 298</b>	<b>-2 060</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 084</b>	<b>80 322</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	734 147	518 429
Övriga fordringar	46 691	53 160
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>780 838</b>	<b>571 589</b>

<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 201	180 139
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>103 201</b>	<b>180 139</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,75%	2024-06-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	4,75%	2024-06-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	4,58%	2024-03-01	2 840 500	0
Stadshypotek AB	3,86%	2024-02-02	736 000	88 000
Stadshypotek AB	1,07%	2026-07-30	7 321 500	0
			<b>13 898 000</b>	<b>88 000</b>

Långfristig del	7 321 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 576 500
Kortfristig del	6 576 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	88 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	352 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,75%	2024-06-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	4,75%	2024-06-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	4,58%	2024-03-01	2 840 500	0
Stadshypotek AB	3,86%	2024-02-02	736 000	88 000
Stadshypotek AB	1,07%	2026-07-30	7 321 500	0
			<b>13 898 000</b>	<b>88 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 576 500
Kortfristig del	6 576 500

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	20 059	18 483
	Inre fond	91 247	91 247
	Övriga kortfristiga skulder	27 833	19 509
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>139 139</b>	<b>129 239</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	265 650	264 132
	Övriga förutbetalda intäkter	266 276	0
	Upplupna räntekostnader	64 414	23 858
	Övriga upplupna kostnader	21 012	315 434
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>617 352</b>	<b>603 424</b>

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 Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm, org.nr. 702001-0570

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Felix Reychman  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**SAKARIA BJÖRKLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:29:40



**HANNA JÄRNEMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:24:07



**VERONICA JAKUPOVIC HOLTSJÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:19:46



**ANN BAEZA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:18:30



**KRISTIAN KAJTORP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:04:48



**ANTON PÄRLI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:48:34



**HÅKAN LAGNEFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 06:43:35



**JENS GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:02:09



**FELIX REYCHMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:07:31



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:38:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**FELIX REYCHMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:05:14



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:38:31

