



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 652
Totalt 44 objekt		3 652

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.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 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: Veronica Jakupovic Holtsjö.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.
11st Styrelsemöten och ett konstituerande möte under 2024.

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

Revisorer har varit: Felix Reyman (ordinarie) och Charlotta Faith-Ell (suppleant), valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 15 st röstberättigade medlemmar.

Föreningen röstade igenom nya stadgar på två extra stämmor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 4% 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 tillnock byttes ut och målades.
2018	Byte fasadpanel baksida. Balkongerna renoverades också.
2019	Gamla kulverten klipptes(dock går fibern här fortsatt), 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
2024	Taken har besiktigats och rengjorts mekaniskt, trasiga takpannor har även bytts ut

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

Årtal	Åtgärd
2030	Fönsterbyte
2035	Takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	124	44	147	171	200
Skuldsättning, kr/kvm	3 837	3 806	3 830	3 837	2 485
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 837	3 806	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	3
Energikostnad, kr/kvm	244	215	185	181	163
Årsavgifter, kr/kvm	937	888	821	788	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	958	912	840	802	787
Nettoomsättning, tkr	3 508	3 307	3 066	2 927	2 869
Resultat efter finansiella poster, tkr	-771	-370	-98	-168	-33
Soliditet, %	13	17	19	19	26

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 2022-2020 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 2022-2020 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Årets negativa resultat beror även på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 390 365 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 124 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet beslutade styrelsen om att höja årsavgiften med 4% 2025-01-01.

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	680 955	0	0	680 955
Underhållsfond, kr	2 120 639	0	-501 759	1 618 880
S:a bundet eget kapital, kr	2 801 594	0	-501 759	2 299 835
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	598 574	-369 708	501 759	730 625
Årets resultat, kr	-369 708	369 708	-771 172	-771 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	228 866	0	-269 413	-40 547
S:a eget kapital, kr	3 030 460	0	-771 172	2 259 288

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 224 000 kr samt ianspråktagande skett med 725 759 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	228 866
Årets resultat, kr	-771 172
Reservation till underhållsfond, kr	-224 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	725 759
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-40 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-40 547

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 508 076	3 307 403
Övriga rörelseintäkter		-8 021	23 178
Summa Rörelseintäkter		3 500 055	3 330 581

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 098 454	-2 617 869
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 992	-87 365
Personalkostnader	Not 5	-203 321	-190 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-496 746	-496 746
Summa Rörelsekostnader		-3 894 514	-3 392 016

Rörelseresultat

-394 459
-61 435

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 352	1 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-378 065	-309 493
Summa Finansiella poster		-376 713	-308 273

Resultat efter finansiella poster

-771 172
-369 708

Resultat före skatt

-771 172
-369 708

Årets resultat

-771 172
-369 708

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	16 402 220	16 890 728
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	63 846	72 084
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 466 066	16 962 812
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 466 566	16 963 312

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 140
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	538 048	780 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 748	103 201
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		743 796	890 179
Summa Omsättningstillgångar		743 796	890 179
Summa Tillgångar		17 210 361	17 853 491

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	680 955	680 955
Fond för yttre underhåll	1 618 880	2 120 639
Summa Bundet eget kapital	2 299 835	2 801 594

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	730 626	598 574
Årets resultat	-771 172	-369 708
Summa Ansamlad förlust	-40 546	228 867

Summa Eget kapital	2 259 289	3 030 461
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 321 500	7 321 500
Summa Långfristiga skulder		7 321 500	7 321 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 692 500	6 576 500
Leverantörsskulder		163 970	116 158
Skatteskulder		40 223	52 381
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	134 288	139 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	598 592	617 352
Summa Kortfristiga skulder		7 629 573	7 501 530

Summa Skulder		14 951 073	14 823 030
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		17 210 361	17 853 491
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-394 459	-61 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	496 746	496 746
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	496 746	496 746
Erhållen ränta	1 352	1 220
Erlagd ränta	-388 159	-268 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-284 520	167 595
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-127 981	77 267
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	22 136	58 857
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-105 845	136 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-390 365	303 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	204 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-88 000	-88 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	116 000	-88 000
Årets kassaflöde	-274 365	215 718
Likvida medel vid årets början	734 147	518 429
Likvida medel vid årets slut	459 783	734 147

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.

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 420 516	3 241 920
	Hyror förbrukningsbaserad	20 141	20 090
	Hyror övrigt	17 250	0
	Övriga primära intäkter	50 169	45 393
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 508 076	3 307 403
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 508 076	3 307 403
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-28 727	-24 740
	Snö och halk-bekämpning	-96 886	-230 768
	Reparationer	-229 479	-454 984
	Planerat underhåll	-725 759	-32 906
	Försäkringsskador	-23 000	-7 914
	EI	-79 551	-77 136
	Uppvärmning	-578 100	-528 219
	Vatten	-234 642	-180 760
	Sophämtning	-77 363	-94 145
	Fastighetsförsäkring	-82 925	-71 090
	Kabel-TV och bredband	-163 277	-178 282
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-419 100	-408 628
	Förvaltningsavtalskostnader	-89 845	-74 598
	Tomträttsavgäld	-269 800	-253 700
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 098 454	-2 617 869
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 260	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 372	-28 959
	Administrationskostnader	-21 586	-9 386
	Extern revision	-14 250	-11 250
	Medlemsavgifter	-14 140	-13 140
	Föreningsverksamhet	-9 336	-9 141
	Övriga förvaltningskostnader	-2 049	-15 488
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 992	-87 365

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 460	-10 700
	Övriga arvoden	-143 251	-133 750
	Sociala avgifter	-48 610	-45 586
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-203 321	-190 036
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-328 257	-328 257
	Avskrivning på markanläggning	-160 251	-160 251
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 238	-8 238
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-496 746	-496 746
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	135	240
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 217	980
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 352	1 220
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	-377 251	-309 493
	Övriga räntekostnader	-814	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-378 065	-309 493

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 783 941	18 783 941
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 391 230	6 391 230
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	25 175 171	25 175 171
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 284 443	-7 795 935
	Årets avskrivningar	-488 508	-488 508
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 772 951	-8 284 443
	Utgående redovisat värde	16 402 220	16 890 728
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 908 000	39 424 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	79 816 000	65 736 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	119 724 000	105 160 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 058 000	14 058 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 058 000	14 058 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	82 382	82 382
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	82 382	82 382
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 298	-2 060
	Årets avskrivningar	-8 238	-8 238
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 536	-10 298
	Utgående redovisat värde	63 846	72 084
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	459 783	734 147
	Övriga fordringar	78 265	46 691
	Summa Övriga fordringar	538 048	780 838

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,6%	2025-02-19	204 000	0
Stadshypotek AB	3,95%	2025-01-02	1 500 000	0
Stadshypotek AB	1,07%	2026-07-30	7 321 500	0
Stadshypotek AB	3,91%	2025-02-04	648 000	88 000
Stadshypotek AB	3,53%	2025-03-03	2 840 500	0
Stadshypotek AB	3,95%	2025-01-02	1 500 000	0
			14 014 000	88 000

Långfristig del	7 321 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 692 500
Kortfristig del	6 692 500
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	2,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,6%	2025-02-19	204 000	0
Stadshypotek AB	3,95%	2025-01-02	1 500 000	0
Stadshypotek AB	1,07%	2026-07-30	7 321 500	0
Stadshypotek AB	3,91%	2025-02-04	648 000	88 000
Stadshypotek AB	3,53%	2025-03-03	2 840 500	0
Stadshypotek AB	3,95%	2025-01-02	1 500 000	0
			14 014 000	88 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 692 500
Kortfristig del	6 692 500

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	1 216	0
Källskatt	21 486	20 059
Inre fond	88 580	91 247
Övriga kortfristiga skulder	23 006	27 833
Summa Övriga skulder	134 288	139 139

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	288 667	265 650
	Övriga förutbetalda intäkter	0	266 276
	Upplupna räntekostnader	54 320	64 414
	Övriga upplupna kostnader	255 605	21 012
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	598 592	617 352

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 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Felix Reyhman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-07 kl. 13:57:04



HANNA JÄRNEMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 09:19:33



VERONICA JAKUPOVIC HOLTSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:08:15



ANN BAEZA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 17:31:15



KRISTIAN KAJTORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:18:42



ANTON PÄRLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:30:11



HÅKAN LAGNEFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 15:26:20



JENS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 14:09:00



FELIX REYCHMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:33:00



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:21:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-28 kl. 16:32:26



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:21:09



HSB – där möjligheterna bor