



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Juvelen 1

 Sparande -178 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 892 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 365 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 040 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
-178 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 892 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
365 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 040 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvelen 1 med säte i Falun org.nr. 769601-3395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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 tre bostadshus. Föreningen innehåller 22 lägenheter med bostadsrätt, en lokal med hyresrätt samt 22 p-platser för uthyrning och en gästparkering.

Fastighet	Förvärvsdatum	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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-01.

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

Antal	Benämning	Total yta m²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	971
23	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	62
Totalt 46 objekt		1 033

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rikard Vesterberg	Ordförande
Henrik Bergström	Ledamot
Emma Sjönläs	Ledamot
Malin Sjöström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Rikard Vesterberg, Henrik Bergström, Emma Sjönläs och Malin Sjöström.

Styrelsen har under året hållit 5 (7) protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rikard Vesterberg, Henrik Bergström och Emma Sjönläs.

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

Valberedning har varit styrelsen. Förvaltare har varit Marcus Persson och Anna Strömberg, HSB MälarDalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03 i HSB MälarDalarnas lokal på Åsgatan 44 i Falun. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,7 %. En förändring av årsavgiften med +20 % per 2025-01-01 är registrerad, årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 1 248 kr/m². I avgiften ingår värme och vatten.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov till och med år 2060. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Relining 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
Målning av fönster och fönsterdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26. Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en lägenhet en röst oavsett antalet innehavare.

Medlemmarna har under året fått information från styrelsen gällande avgiftshöjning 2025 samt sophantering.

Föreningens gemensamma mejladress är: styrelsen.juvelen@gmail.com

Alla medlemmar har inloggning i MittHSB, www.hsb.se/malardalarna, där man bland annat hittar information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023-12	2022-12	2022-06	2021-06
Sparande, kr/kvm	-178	48	105	198	277
Skuldsättning, kr/kvm	5 892	5 959	6 022	6 055	6 116
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 268	6 340	6 407	6 442	6 506
Räntekänslighet, %	6	7	13	7	7
Energikostnad, kr/kvm	365	333	154	311	256
Årsavgifter, kr/kvm	1 040	957	957	953	932
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	89	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 109	1 026	503	1 002	977
Nettoomsättning, tkr	1 146	1 050	520	1 035	1 009
Resultat efter finansiella poster, tkr	-232	4	86	129	-300
Soliditet, %	-6	-2	-2	-3	-6

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift (inklusive värme, vatten och bredband) 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror främst på fortsatt höga räntekostnader och ökade driftkostnader inklusive ett nytt förvaltaravtal med HSB Mälardalarna. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 20 % inför 2025, intäkterna kommer även fortsättningsvis att anpassas vid höga kostnader framöver.

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	2 088	0	0	2 088
Upplåtelseavgifter, kr	44 806	0	0	44 806
Underhållsfond, kr	245 000	0	67 331	312 331
S:a bundet eget kapital, kr	291 894	0	67 331	359 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-410 477	4 278	-67 331	-473 530
Årets resultat, kr	4 278	-4 278	-231 638	-231 638
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-406 199	0	-298 969	-705 168
S:a eget kapital, kr	-114 305	0	-231 638	-345 943

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 669 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	-406 199
Årets resultat, kr	-231 638
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 669
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-705 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-705 168

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	1 145 532	1 052 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62	7 109
Summa Rörelseintäkter		1 145 594	1 059 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 032 798	-770 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 551	-63 452
Personalkostnader	Not 6	-3 154	-36 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-45 275	-45 275
Summa Rörelsekostnader		-1 123 779	-914 987
Rörelseresultat		21 815	144 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 191	33 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-291 644	-173 644
Summa Finansiella poster		-253 453	-140 269
Resultat efter finansiella poster		-231 638	4 278
Resultat före skatt		-231 638	4 278
Årets resultat		-231 638	4 278

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 550 110	4 595 385
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 550 110	4 595 385
Summa Anläggningstillgångar		4 550 110	4 595 385

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 490 237	1 613 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 489	25 471
Summa Kortfristiga fordringar		1 516 726	1 639 109

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	38 065	143 001
Summa Kassa och bank		38 065	143 001

Summa Omsättningstillgångar		1 554 791	1 782 111
Summa Tillgångar		6 104 901	6 377 496

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	46 894	46 894
Fond för yttre underhåll	312 331	245 000
Summa Bundet eget kapital	359 225	291 894
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-473 530	-410 477
Årets resultat	-231 638	4 278
Summa Ansamlad förlust	-705 168	-406 199
Summa Eget kapital	-345 943	-114 305

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 134 126 120	4 961 572
Summa Långfristiga skulder	4 126 120	4 961 572
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 960 452	1 194 252
Leverantörsskulder	78 938	51 827
Skatteskulder	77 718	56 842
Övriga kortfristiga skulder	Not 1417 695	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15189 921	227 208
Summa Kortfristiga skulder	2 324 724	1 530 229
Summa Skulder	6 450 844	6 491 801
Summa Eget kapital och skulder	6 104 901	6 377 496

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 815	144 547
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	45 275	45 275
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	45 275	45 275
Erhållen ränta	38 191	33 375
Erlagd ränta	-303 187	-144 885
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-197 906	78 312
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 162	2 893
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 838	28 351
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	38 676	31 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-159 230	109 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-69 252	-66 976
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 252	-66 976
Årets kassaflöde	-228 482	42 580
Likvida medel vid årets början	1 749 479	1 706 899
Likvida medel vid årets slut	1 520 997	1 749 479

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Mark skrivs inte av.

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 1 373 582 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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	1 010 136	929 304
	Hyror lokaler	72 264	69 767
	Hyror garage och parkeringsplatser	49 259	45 103
	Hyror förråd	1 800	0
	Övriga primära intäkter	16 873	13 050
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 150 332	1 057 224
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-4 800	-4 800
	<i>Summa</i>	-4 800	-4 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 145 532	1 052 424
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	62	7 109
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	62	7 109
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-145 881	-126 399
	Snö och halk-bekämpning	-31 182	-62 138
	Reparationer	-197 841	-43 334
	Planerat underhåll	-2 669	0
	Försäkringsskador	-13 388	0
	El	-46 887	-47 605
	Uppvärmning	-237 677	-211 075
	Vatten	-92 610	-85 604
	Sophämtning	-53 052	-45 394
	Fastighetsförsäkring	-27 880	-25 792
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 876	-38 408
	Förvaltningsavtalskostnader	-158 953	-84 285
	Övriga driftkostnader	-3 903	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 032 798	-770 035
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 776	-21 528
	Extern revision	-13 400	-24 500
	Föreningsverksamhet	-5 625	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 750	-17 425
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 551	-63 452

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-2 400	-26 250
	Sociala avgifter	-754	-8 247
	Övriga personalkostnader	0	-1 728
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-3 154	-36 225
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-45 275	-45 275
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-45 275	-45 275
Not 8	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	37 900	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	291	33 375
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 191	33 375
Not 9	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	-291 644	-173 099
	Övriga räntekostnader	0	-545
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-291 644	-173 644

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 666 996	4 666 996
	Ingående anskaffningsvärde mark	498 000	498 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	5 164 996	5 164 996
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-569 611	-524 336
	Årets avskrivningar	-45 275	-45 275
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-614 886	-569 611
	Utgående redovisat värde	4 550 110	4 595 385
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	288 000	288 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 399 000	3 399 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	57 000	57 000
	Summa	13 544 000	13 544 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 801 000	6 801 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	6 801 000	6 801 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 482 932	1 606 478
	Övriga fordringar	7 305	7 160
	Summa Övriga fordringar	1 490 237	1 613 638
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	38 065	143 001
	Summa Kassa och bank	38 065	143 001

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,21%	2026-10-30	1 125 000	15 000
Stadshypotek AB	4,54%	2026-04-30	1 925 672	19 552
Stadshypotek AB	4,95%	2026-10-30	1 125 000	15 000
Stadshypotek AB	5,2%	2025-10-30	1 910 900	19 700
			6 086 572	69 252
Långfristig del			4 126 120	
Nästa års amortering av långfristig skuld			49 552	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 910 900	
Kortfristig del			1 960 452	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			69 252	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			277 008	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,58%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	17 595	0
Övriga kortfristiga skulder	100	100
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 695	100

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	88 320	80 596
Upplupna räntekostnader	33 512	45 055
Övriga upplupna kostnader	68 089	101 557
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	189 921	227 208

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Juvelen 1 för år 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 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 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 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 2024 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 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 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 Levdr

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Juvelen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RIKARD VESTERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:44:50



HENRIK BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:33:28



EMMA SIÖNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:21:32



ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:27:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Juvelen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:33:29



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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