



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 21 januari, 1958 och registrerades den 16 augusti samma år. Föreningen innehar tomträtt (som löper ut 2023-12-31) till fastigheten ( fastighetsbeteckning Jäverö 1) samt äger och förvaltar byggnaderna 1-4 vilka inrymmer 44 radhuslägenheter. Husen var inflyttningsklara under månaderna mars-juni 1961. Från och med den 1 juni 1969 äger föreningen två garagebyggnader som är belägna på fastigheten och inrymmer 44 st garage som upplåtes med bostadsrätt. Byggnaderna är belägna inom kvarteret Jäverö inom Farsta församling, Stockholms kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår 44st bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jäverö 1		1961

**Totalt 1 objekt**

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	2021-01-01	
Håkan Lagnefeldt	HSB-ledamot	2021-01-01	
Ann Baeza Karlsson	Ledamot	2021-05-25	
Johanna Styvberg	Ledamot	2021-01-01	2021-04-16
Jens Gustafsson	Ledamot	2021-01-01	
Hanna Hagström	Ledamot	2021-01-01	
Joel Gustaf Borgström	Ledamot	2021-01-01	
Veronica Jakupovic Holtsjö	Ledamot	2021-01-01	
Maria Siebecke	Ledamot	2021-01-01	2021-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joel Borgström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann Baeza Karlsson, Jens Gustafsson, Maria Siebecke, Sakaria Björklund.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 2021-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-23.

Gamla garage byggda 1969 revs, och två helt nya garagelängor byggdes.

9st laddboxar installerades i samband med detta och bidrag från Naturvårdsverket söktes och mottogs.

Garagen togs i bruk den 30/11 -21.

Rabatterna på gavlarna mot garagen färdigställdes under våren 2021.

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

Årtal	Ändamål
1988	Takpannor med detaljer byttes ut
2007	Modernt styrsystem för värmen installeras
2013	Relining utav avloppsledningar samt byte av kall och varmvattenledningar inom fastigheten
2014	Målning utav bodar/förråd
2015	Renovering skärmtak entréer
2016	Fönsterrenovering. Gäller ej takfönster
2017	Byte av fasadpanel på fastighetens entrésida, samt byte entrébelysningsarmatur.
2018	Fasadrenovering baksida, samt målning enovering av balkongerna
2019	Kall/varmvattenledningar samt fjärrvärmerör i marken från UC till fastigheter byttes ut. Dessa placerades under trottoaren, gammal kulvert finns kvar men är ej i bruk.
2019	Byte från ComHem till Telia med fiber 100/100mbit samt TV och Telefoni som ingår i avgiften. 6-års avtal.
2020	En ny lekplats uppfördes. Nyttjandeavtal skrevs med Stockholms Stad eftersom parken ligger utanför vår tomt.
2021	Gavlarna mot garagen grävdes upp och designades om.
2021	Helt nya garage i form av två längor med 20 resp 24 platser färdigställdes i November 2021

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

Årtal	Ändamål
2026	Takpannor samt övriga takdetaljer
2030	Fönsterbyte

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	171	200	219	212	225
Skuldsättning, kr/kvm	3 837	2 485	2 503	2 110	1 717
Räntekänslighet, %	5	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	181	163	168	170	170
Driftskostnad, kr/kvm	593	554	499	486	476
Årsavgifter, kr/kvm	788	774	737	710	710
Totala intäkter, kr/kvm	802	787	749	725	727
Nettoomsättning, tkr	2 927	2 869	2 731	2 645	2 655
Resultat efter finansiella poster, tkr	-168	-33	275	336	-304
Soliditet, %	19	26	27	28	31

**Sparande:**

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.

**Skuldsättning:**

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.

**Räntekänslighet:**

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.

**Energikostnad:**

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.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	680 955	0	0	680 955
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 014 250	0	-219 834	794 417
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 695 205</b>	<b>0</b>	<b>-219 834</b>	<b>1 475 372</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 004 008	-32 862	219 834	2 190 980
Årets resultat, kr	-32 862	32 862	-168 066	-168 066
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 971 146</b>	<b>0</b>	<b>51 768</b>	<b>2 022 914</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 666 351</b>	<b>0</b>	<b>-168 066</b>	<b>3 498 286</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 185 000 kr samt ianspråktagande skett med 404 834 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	1 971 146
Årets resultat, kr	-168 066
Reservation till underhållsfond, kr	-185 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	404 834
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 022 914</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 022 914</b>

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

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm

Org.nr: 702001-0570

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 926 931	2 869 461
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 931 752	-1 777 176
Övriga externa kostnader	Not 3	-65 431	-88 580
Planerat underhåll		-404 834	-423 377
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-169 683	-156 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-386 089	-340 237
Summa rörelsekostnader		<u>-2 957 788</u>	<u>-2 785 822</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-30 856</b>	<b>83 639</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 181	3 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-138 391	-119 674
Summa finansiella poster		<u>-137 210</u>	<u>-116 501</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-168 066</b>	<b>-32 862</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	17 867 744	12 832 244
		<u>17 867 744</u>	<u>12 832 244</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 868 244</u>	<u>12 832 744</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		298 038	612 935
Placeringskonto HSB Stockholm		13	100 837
Övriga fordringar	Not 9	50 061	39 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	295 650	150 160
		<u>643 761</u>	<u>903 253</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	200 000
Summa omsättningstillgångar		<u>643 761</u>	<u>1 103 253</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>18 512 005</u></b>	<b><u>13 935 997</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	680 955	680 955
Yttre underhållsfond	794 417	1 014 250
	<u>1 475 372</u>	<u>1 695 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 190 980	2 004 008
Årets resultat	-168 066	-32 862
	<u>2 022 914</u>	<u>1 971 146</u>
Summa eget kapital	<u>3 498 285</u>	<u>3 666 352</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 327 000	6 686 500
	<u>10 327 000</u>	<u>6 686 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 3 686 500	2 387 500
Leverantörsskulder	115 055	113 125
Skatteskulder	17 728	21 272
Fond för inre underhåll	91 247	91 247
Övriga skulder	Not 14 17 846	20 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 758 343	949 477
	<u>4 686 719</u>	<u>3 583 145</u>
Summa skulder	15 013 719	10 269 645
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>18 512 005</u></b>	<b><u>13 935 997</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-168 066	-32 862
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	386 089	340 237
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>218 023</u>	<u>307 375</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-156 230	-75 196
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-195 426	407 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-133 633</u>	<u>639 884</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 421 589	-969 641
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 421 589</u>	<u>-969 441</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 939 500	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>4 939 500</u>	<u>-66 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-615 722</b>	<b>-395 557</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>913 773</b>	<b>1 309 330</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>298 050</b>	<b>913 773</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75 % av anskaffningsvärdet.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 524 kronor per småhus.

**Inkomstskatt**

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 877 540	2 825 160
Övriga intäkter	49 391	44 301
Bruttoomsättning	<b>2 926 931</b>	<b>2 869 461</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	113 115	39 883
Reparationer	215 814	163 532
El	30 683	28 194
Uppvärmning	479 743	436 409
Vatten	150 290	129 055
Sophämtning	66 708	74 582
Fastighetsförsäkring	60 418	48 915
Kabel-TV och bredband	138 729	192 905
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	363 811	367 858
Förvaltningsarvoden	78 957	77 357
Tomträttsavgäld	221 600	205 500
Övriga driftkostnader	11 884	12 986
	<b>1 931 752</b>	<b>1 777 176</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 213	25 710
Administrationskostnader	10 365	39 830
Extern revision	10 500	10 000
Konsultkostnader	4 313	0
Medlemsavgifter	13 040	13 040
	<b>65 431</b>	<b>88 580</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	118 999	105 673
Revisionsarvode	13 094	9 300
Övriga arvoden	0	7 282
Sociala avgifter	37 390	33 996
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>169 683</b>	<b>156 452</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	865	245
Ränteintäkter HSB placeringskonto	13	101
Ränteintäkter HSB bunden placering	235	2 631
Övriga ränteintäkter	68	197
	<b>1 181</b>	<b>3 173</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	138 061	119 479
Övriga räntekostnader	330	195
	<b>138 391</b>	<b>119 674</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	19 753 582	18 783 941
Årets investeringar	5 421 589	969 641
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 175 171</b>	<b>19 753 582</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-6 921 338	-6 581 101
Årets avskrivningar	-386 089	-340 237
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 307 427</b>	<b>-6 921 338</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>17 867 744</b>	<b>12 832 244</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 424 000	31 680 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 736 000	52 580 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>105 160 000</b>	<b>84 260 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	50 061	39 320
	<b>50 061</b>	<b>39 320</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	188 056	149 945
Upplupna intäkter	107 594	215
	<b>295 650</b>	<b>150 160</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2021-12-31	2020-12-31																																										
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																																												
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	200 000																																										
		<b>0</b>	<b>200 000</b>																																										
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>188942</td> <td>1,15%</td> <td>2023-06-30</td> <td>1 500 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>188963</td> <td>1,15%</td> <td>2023-06-30</td> <td>1 500 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>294395</td> <td>0,93%</td> <td>2022-07-30</td> <td>846 000</td> <td>16 500</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>36576</td> <td>1,63%</td> <td>2022-09-01</td> <td>2 840 500</td> <td>16 500</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>387831</td> <td>1,07%</td> <td>2026-07-30</td> <td>7 327 000</td> <td>22 000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">14 013 500</td> <td style="text-align: right;">55 000</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek AB	188942	1,15%	2023-06-30	1 500 000	0	Stadshypotek AB	188963	1,15%	2023-06-30	1 500 000	0	Stadshypotek AB	294395	0,93%	2022-07-30	846 000	16 500	Stadshypotek AB	36576	1,63%	2022-09-01	2 840 500	16 500	Stadshypotek AB	387831	1,07%	2026-07-30	7 327 000	22 000					14 013 500	55 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																								
Stadshypotek AB	188942	1,15%	2023-06-30	1 500 000	0																																								
Stadshypotek AB	188963	1,15%	2023-06-30	1 500 000	0																																								
Stadshypotek AB	294395	0,93%	2022-07-30	846 000	16 500																																								
Stadshypotek AB	36576	1,63%	2022-09-01	2 840 500	16 500																																								
Stadshypotek AB	387831	1,07%	2026-07-30	7 327 000	22 000																																								
				14 013 500	55 000																																								
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		13 738 500																																										
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>10 327 000</b>																																										
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																												
	<b>Ställda säkerheter</b>																																												
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	14 058 000	9 173 000																																										
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																												
	Kortfristig del av långfristig skuld	3 686 500	2 387 500																																										
		<b>3 686 500</b>	<b>2 387 500</b>																																										
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>																																												
	Källskatt	17 846	20 524																																										
		<b>17 846</b>	<b>20 524</b>																																										
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																												
	Upplupna räntekostnader	18 117	7 716																																										
	Förutbetalda hyror och avgifter	263 557	250 183																																										
	Övriga upplupna kostnader	476 669	691 578																																										
		<b>758 343</b>	<b>949 477</b>																																										

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Sakaria Björklund

.....  
Hanna Hagström

.....  
Håkan Lagnefeldt

.....  
Jens Gustafsson

.....  
Joel Gustaf Borgström

.....  
Ann Baeza Karlsson

.....  
Veronica Jakupovic Holtsjö

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jäverö i Stockholm, org.nr. 702001-0570

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jäverö i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett av HSB Riksförbund 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.

### Revisor utsett 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 Brf Jäverö i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingvar Flink  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-04-27 kl. 14:31:35



**VERONICA JAKUPOVIC HOLTSJÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 12:36:49



**ANN BAEZA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 15:52:13



**JOEL GUSTAF BORGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 16:07:14



**HÅKAN LAGNEFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 16:13:08



**JENS GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 14:12:37



**HANNA HAGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 19:16:01



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 14:53:14



**INGVAR FLINK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 19:03:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 14:54:20



**INGVAR FLINK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 19:09:40

