



Org Nr: 702001-0570

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm

Org.nr: 702001-0570

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Y.V.

HSB



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen bildades 21 januari, 1958 och registrerades den 16 augusti samma år. Föreningen innehar tomträtt (som löper ut 2019-12-31) 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 Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår 44st bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	44	3 652

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Avgiftshöjning med 250 kr/småhus träder i kraft från 2019-04-01.

#### Genomfört och planerat underhåll

Vi har genomfört renovering av träfasad och balkonger.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Bredband	Fastighetsnätet byts ut till fiber under 2019 inför att ComHem avtalet går ut under 4.e kvartalet.
2019	VA	Byte av inkommande varm-, kallvatten- och värmeledningar till fastigheten in till respektive radhuslänga (flyttat från 2018 och planeras att utföras 2019).
2019	Mark	Översyn av lekplatsen.
2019-		Besiktning av tak för beslut om ev. takrenovering. Förstudie för beslut om ev. garagerenovering. Målning av golv, smidesräcken och dörrar till underhållscentralen. Renovering av gamla grovtvättstugan för lagring av styrelse- och föreningsmateria. Målning av vindskivor, taksprång, hängrännor och stuprör samt plåttak på lägenhetsförråden

ny

Le 10



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013	VA	Relining av avloppsledningar samt byte av varm- och kallvattenledningar inom fastigheten.
2014	Byggnad	Målning av bodar.
2015	Byggnad	Renovering av skärmtak entréer.
2016	Fönster	Fönsterrenovering, samtliga bostadsrätter (ej takfönster). Byte av armatur för belysning vid garagen
2017	Byggnad	Byte av fasadpanel på fastighetens entrésidor samt byte av belysningsarmatur för bostadsrätternas entrébelysning. Upprustning av spolplatta samt tillhörande staket. Provgrävning av kulvertar inför byte av inkommande vatten och värmeledningar.
2018	Byggnad	Fasadrenovering med målning av träpanel och balkonger, samtliga fyra radhuslängor

### Övriga väsentliga händelser

Med anledning av föreningens omfattande underhållsåtgärder den senaste 5 årsperioden samt kommande planerade åtgärder har beslut fattats att höja månadsavgiften per bostadsrätt med 250 kr/mån från 1 april 2019. Avgiften har varit oförändrat under ett stort antal år.

Stockholms Stad har sedan tidigare aviserat om höjning av avgiften för tomträten. Beslut har fattats av styrelsen att välja ett 20-årigt avtal för att säkra framtida kostnad.

Nytt avtal gäller från 2020-01-01, kostnaden är reducerad de första 4 åren och ökar successivt till 269.800 kr per år från 2024. Ökningen blir då +107.080 kr per år för fastigheten i jämförelse med nuvarande kostnad, vilket nedbrutet blir +202,79kr/mån/medlem.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lisa Löpare	Ordförande
Bunrak Seenala Lenngren	Ledamot
Eric Ekman	Fastighetsansvarig samt yttre områden
Håkan Lagnefeldt	HSB-ledamot
Jens Gustafsson	Vice ordförande
Alexandra Malm	2:e sekreterare, organisatör studie-och fritidsverksamhet
Maria Siebecke	1:e sekreterare
Sakaria Björklund	Fastighetsansvarig samt yttre områden

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lisa Löpare, Sakaria Björklund och Alexandra Malm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Dy

Kilo



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm

---

### Firmatecknare

Föreningens firma förutom styrelsen i dess helhet har tecknats av Lisa Löpare, Jens Gustafsson, Eric Ekman och Sakaria Björklund (två i förening) med enskild attesträtt var för sig om summan har understigit 70.000kr, utöver detta och vid utbetalning till styrelseledamot har två attesterat.

### Revisorer

Ingvar Flink	Föreningsvald ordinarie
Anne Karlsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit ordförande Lisa Löpare.

### Valberedning

Valberedningen består av Forsi Gnista, Sammankallande, Carl-Henrik Widlund. 1 vakans att tillsättas under verksamhetsåret av valberedningen.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller anspråkstagande av underhållsfond.

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 27 oktober 2018 i samband med föreningens städda.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 77 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 5 överlåtelse skett.

dy

Lihö



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	710	710	710	710	701
Totala intäkter kr/kvm	724	727	724	723	711
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	212	225	215	202	155
Belåning, kr/kvm	2 110	1 717	1 731	1 743	1 755
Räntekänslighet	3%	2%	2%	2%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	433	427	440	461	458
Energikostnader kr/kvm	170	170	174	166	163

#### Förklaring av nyckeltal

##### Arsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

BR

lko



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 645	2 655	2 644	2 642	2 596
Resultat efter finansiella poster	336	-304	432	401	336
Soliditet	28%	31%	32%	30%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 645 104
Rörelsekostnader	- 2 212 194
Finansiella poster	- 96 937
<b>Årets resultat</b>	<b>335 973</b>
Planerat underhåll	+ 147 081
Avskrivningar	+ 289 764
<b>Årets sparande</b>	<b>772 818</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>	<b>212</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	680 955	0	1 850 623	861 423	-304 325
Reservering till fond 2018			224 000	-224 000	
Reservering till fond 2017			224 000	-224 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-147 081	147 081	
Ianspråktagande av fond 2017			-931 869	931 869	
Balanserad i ny räkning				-304 325	304 325
Årets resultat					335 973
Belopp vid årets slut	680 955	0	1 219 673	1 188 048	335 973

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 264 967
Årets resultat	335 973
Reservering till underhållsfond	-224 000
Ianspråktagande av underhållsfond	147 081
Summa till stämmans förfogande	<b>1 524 021</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>1 524 021</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *mv*

*Lilja*

**HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 645 104	2 654 795
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 582 075	-1 558 252
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 057	-53 933
Planerat underhåll		-147 081	-931 869
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 218	-127 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 764	-195 470
Summa rörelsekostnader		-2 212 194	-2 867 129
<b>Rörelseresultat</b>		<b>432 910</b>	<b>-212 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 410	874
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-98 347	-92 865
Summa finansiella poster		-96 937	-91 991
<b>Årets resultat</b>		<b>335 973</b>	<b>-304 325</b>

2/2

Kilb

**HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	10 593 442	8 995 576
		<u>10 593 442</u>	<u>8 995 576</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 594 142</u>	<u>8 996 276</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 138	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		556 338	860 947
Placeringskonto HSB Stockholm		100 636	100 535
Övriga fordringar	Not 9	25 481	25 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	119 739	114 560
		<u>803 331</u>	<u>1 101 524</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	700 644	636
Kassa och bank	Not 12	13 135	3 781
Summa omsättningstillgångar		<u>1 517 110</u>	<u>1 105 941</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>12 111 252</u></b>	<b><u>10 102 217</u></b>

by  
LHO



**HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

680 955

680 955

Yttre underhållsfond

1 219 673

1 850 623

1 900 6282 531 578*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 188 048

861 423

Årets resultat

335 973

-304 3251 524 021557 098

Summa eget kapital

3 424 6493 088 676**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

7 640 0006 206 000

7 640 000

6 206 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

66 000

66 000

Leverantörsskulder

147 581

151 819

Skatteskulder

33 142

28 246

Fond för inre underhåll

94 754

100 039

Övriga skulder

Not 15

16 336

29 382

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

688 790

432 0551 046 604807 541

Summa skulder

8 686 604

7 013 541

**Summa eget kapital och skulder****12 111 252****10 102 217**

v.p.

Lule

**HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	335 973	-304 325
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	289 764	195 470
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>625 737</u>	<u>-108 855</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 316	11 282
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>239 063</u>	<u>-21 783</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	858 483	-119 356
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 887 630	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 887 630</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 434 000	-49 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 434 000</u>	<u>-49 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>404 853</b>	<b>-168 856</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>965 899</b>	<b>1 134 755</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 370 752</b>	<b>965 899</b>

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

*klb*



## HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm

### 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 1,71 % av anskaffningsvärdet.

#### 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 7 812 kronor per småhus.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *de*

*de*



Org Nr: 702001-0570

**HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 593 680	2 593 680
Övriga intäkter	51 424	61 115
Bruttoomsättning	<u>2 645 104</u>	<u>2 654 795</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	43 411	62 718
Reparationer	112 576	91 978
El	25 779	21 457
Uppvärmning	483 088	481 646
Vatten	113 575	119 150
Sophämtning	76 830	73 298
Fastighetsförsäkring	35 677	32 721
Kabel-TV och bredband	86 903	86 838
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	346 750	335 784
Förvaltningsarvoden	75 454	67 587
Tomträttsavgäld	162 720	162 720
Övriga driftkostnader	19 312	22 355
	<u>1 582 075</u>	<u>1 558 252</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 379	18 873
Administrationskostnader	31 325	13 082
Extern revision	9 313	8 938
Medlemsavgifter	13 040	13 040
	<u>63 057</u>	<u>53 933</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	91 000	89 100
Revisionsarvode	8 960	8 860
Sociala avgifter	30 058	29 445
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>130 218</u>	<u>127 605</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	421	380
Ränteintäkter HSB placeringskonto	101	100
Ränteintäkter skattekonto	0	8
Ränteintäkter HSB bunden placering	786	0
Övriga ränteintäkter	103	386
	<u>1 410</u>	<u>874</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 093	92 865
Övriga räntekostnader	254	0
	<u>98 347</u>	<u>92 865</u>

D.O

Jäverö

**HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	14 993 185	14 993 185
Årets investeringar: fasadmålning och balkongsrenovering	1 887 630	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 880 815</b>	<b>14 993 185</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-5 997 609	-5 802 139
Årets avskrivningar	-289 764	-195 470
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 287 373</b>	<b>-5 997 609</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>10 593 442</b>	<b>8 995 576</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 680 000	16 236 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 580 000	32 472 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>84 260 000</b>	<b>48 708 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andelar i Fonus	200	200
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	25 481	25 482
	<b>25 481</b>	<b>25 482</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	118 953	114 560
Upplupna intäkter	786	0
	<b>119 739</b>	<b>114 560</b>

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

D.S.B

6/18

**HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	0			
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	200 000	0			
	Fonus	644	636			
		<b>700 644</b>	<b>636</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	13 135	3 781			
		<b>13 135</b>	<b>3 781</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	107397	1,25%	2019-06-26	1 500 000	0
	Stadshypotek	34818	1,22%	2021-07-30	2 387 500	22 000
	Stadshypotek	34820	1,12%		912 000	22 000
	Stadshypotek	36576	1,63%	2022-09-01	2 906 500	22 000
					<b>7 706 000</b>	<b>66 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 640 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 376 000
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				7 739 000	7 415 500
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				66 000	66 000
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Källskatt				16 336	29 382
					<b>16 336</b>	<b>29 382</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				7 912	6 666
	Förutbetalda hyror och avgifter				190 575	201 996
	Övriga upplupna kostnader				490 303	223 393
					<b>688 790</b>	<b>432 055</b>

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

lib



**HSB Bostadsrättsförening Jäverö i Stockholm**

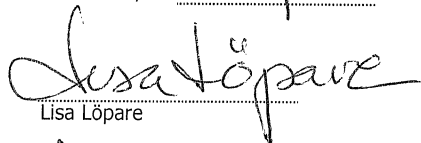
**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

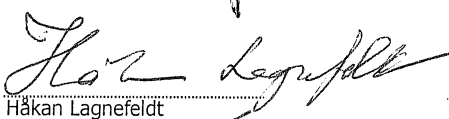
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 8 april 2019

  
Lisa Löpare


  
Bunrak Seenala Lenngren

  
Eric Ekman

  
Håkan Lagnefeldt

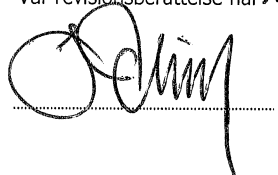
  
Jens Gustafsson

  
Alexandra Malm

  
Maria Siebecke

  
Sakaria Björklund

Vår revisionsberättelse har 2019-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

  
Daniel Yousif

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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

D.Y

Kilb



### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 den 20/4 2019



Daniel Yousif  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor