



HSB Bostadsrättsförening Jämtbo i Avesta



Org.nr. 782000-1738

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Avesta vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen registrerades 1944-09-15 med byggnadsår 1945-46 och äger fastigheten

Jämtbo 22 i Avesta kommun med adresserna Garmakaregatan 2 , 4 A-B, 6 A-B och Jämtbovägen 7 A-B. Föreningen innehåller 54 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler

med hyresrätt. 17 biluppställningsplatser och 10 biluppställningsplatser på arrenderad mark.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	18	717
2 rum och kök	30	1 557
3 rum och kök	6	408
Bostäder	54	2 682
Lokaler	2	61

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Gröntjärna HB.

Städningen har ombesörjts av Gröntjärna HB.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2019-10-09--10.

Ny underhållsplan på 15 år har upprättats av styrelsen 2015 och senast reviderad 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2016 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om höjda årsavgifter från januari 2020 med 1,25 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 814 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och analogt basutbud TV (Comhem). Extra avgift tas ut fr.o.m. 2019 för digitalTV och kollektivt bredband (Comhem).

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 57 (56). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. Under året har 6 (9) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 maj 2019. I stämman deltog 10 (12) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:		tom stämman
Harry Tägtlund	ordförande	2020
Ewa-Lena Björs	vice ordförande	2020
Per Jansson	ledamot	2020
Anneli Tägtlund	sekreterare	2021
Maj-Britt Lindroos	ledamot	2021
Camilla Söderberg	ledamot	2021

Camilla Nilsson utsedd av HSB Mälardalarna 

Styrelsen har under året hållit 9 (8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Harry Tägtlund, Maj-Britt Lindroos och Eva Lena Björs, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kjell Lövgren med Ewa Lövgren som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Styrelsen har fullgjort uppdraget som valberedning.

Vicevärd

Vicevärd har varit Per Jansson.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Harry Tägtlund och Ewa-Lena Björs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Årets underhåll 2019

Ytterligare plantering
Byten av termostatduschblandare
Reparation källartrappor

Planerat underhåll 2020

Åtgärder dagvattenledningar
Bergvärme
Uttag för elbilsladdning

Historik, underhåll (årtal o. åtgärd)

- 2013 Uppgradering av pumpar och andra aggregat i undercentralen.
- 2014 Renovering av källare, tvättstuga och torkrum.
Iordningställande av uthyrningsrum.
- 2015 Balkong och fönsterbyte.
Nya yttre entréer framför Garmakaregatan 4.
Ny torktumlare till tvättstugan.
Ny värmestyrenhet till värmecentral.
- 2016 Ny markbeläggning vid Jämtbovägen 7 samt vid Garmakaregatan 2.
Ny häck planterad vid Jämtbovägen.
Nya entréer vid Garmakaregatan 6.
Ny asfaltering av P-platser på gården samt utanför Garmakaregatan 6.
Ny belysning på parkeringen på gården samt infart och ny belysning till Garmakaregatan 2.
Ny trappa mellan parkeringen på gården och Garmakaregatan 2 samt nya trappor utanför Jämtbovägen.
Gammal panna och oljetank borttaget
- 2017 Nya entrétag vid samtliga portar
Nya underjordsbehållare för avfallshantering inkl. markanläggning och mur.
Ny vattenledning från kommunens post och in i Garmakaregatan 6.
Nya automatiska trapphusbelysningar
Nya bänkbord och bord till uteplatsen
- 2018 Ytterligare plantering buskar och träd
Plattsättning vid parksoffor 

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 333	2 247	2 237	2 279	2 257
Resultat efter finansiella poster tkr	241	349	-141	401	276
Avgiftsnivå kr/kvm	804	804	804	804	781
Yttre fond kr/kvm	48	57	44	201	156
Lån kr/kvm	2 535	2 635	2 729	2 622	2 717
Soliditet %	25%	23%	20%	21%	17%
Likviditet i %	163%	135%	92%	85%	134%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,40%	1,41%	1,56%	1,76%	1,80%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 670	155 915	1 699 573	348 693
Omföring av årets resultat enl årsstämma			348 693	-348 693
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-173 475	173 475	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		150 000	-150 000	
Årets resultat				240 536
Belopp vid årets slut	99 670	132 440	2 071 741	240 536

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 048 266
Disponerat ur UH-fonden	173 475
Avsatt till UH-fonden	- 150 000
Årets resultat	<u>240 536</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 312 277

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 312 277
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 264 011 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB Brf Jämtbo i Avesta

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 333 102	2 243 094
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 304
Summa rörelseintäkter		2 333 102	2 258 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 380 279	-1 248 530
Planerat underhåll	Not 5	-173 475	-114 204
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-170 925	-175 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-268 010	-268 009
Summa rörelsekostnader		-1 992 689	-1 805 939
Rörelseresultat		340 413	452 459
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-99 877	-103 766
Summa finansiella poster		-99 877	-103 766
Årets resultat		240 536	348 693
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-150 000	-150 000
Disposition underhållsfond		173 475	114 204
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		23 475	-35 796
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		264 011	312 897

cc

**HSB Brf Jämtbo i Avesta**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 7 667 445	7 877 861
Mark	Not 10 51 898	51 898
Markanläggningar	Not 11 986 569	1 044 163
	<u>8 705 912</u>	<u>8 973 922</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>8 706 412</u>	<u>8 974 422</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 135	2 038
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 267 230	1 033 495
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 33 243	33 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 122	65 218
	<u>1 371 730</u>	<u>1 133 996</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 371 730</u>	<u>1 133 996</u>
Summa tillgångar	<u>10 078 142</u>	<u>10 108 418</u>

cc


**HSB Brf Jämtbo i Avesta**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	99 670	99 670
Underhållsfond	132 440	155 915
	<u>232 110</u>	<u>255 585</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 071 741	1 699 573
Årets resultat	240 536	348 693
	<u>2 312 277</u>	<u>2 048 266</u>
Summa eget kapital	<u>2 544 387</u>	<u>2 303 851</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>0</u>	<u>6 964 619</u>
	0	6 964 619
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	6 964 619	259 740
Aktuell skatteskuld	90 507	115 118
Fond för inre underhåll	1 947	0
Övriga kortfristiga skulder	82 837	83 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	Not 19	
	<u>390 773</u>	<u>381 232</u>
	7 533 755	839 948
Summa skulder	<u>7 533 755</u>	<u>7 804 567</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 078 142</u>	<u>10 108 418</u>

cc

**HSB Brf Jämtbo i Avesta**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	240 536	348 693
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	268 010	268 009
Kassaflöde från löpande verksamhet	508 546	616 702
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 999	-40 290
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-11 072	56 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	493 475	632 609
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-259 740	-259 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-259 740	-259 740
Årets kassaflöde	233 735	372 869
Likvida medel vid årets början	1 033 495	660 627
Likvida medel vid årets slut	1 267 230	1 033 495

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. 



HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Markanläggningar 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 162.685 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

cc

**HSB Brf Jämtbo i Avesta**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 156 748	2 156 748
Hyror	86 273	91 821
Övriga avgifter	91 448	0
Övriga intäkter	17 098	14 415
Bruttoomsättning	<u>2 351 567</u>	<u>2 262 984</u>
Hyresbortfall	-18 465	-19 890
	2 333 102	2 243 094
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ågarbonus	0	7 916
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	7 388
	0	15 304
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	218 776	204 783
Reparationer	35 696	39 630
El	91 026	78 444
Uppvärmning	499 844	492 044
Vatten	94 956	93 375
Sophämtning	71 291	73 680
Övriga avgifter	128 367	91 268
Förvaltningskostnader	123 117	113 938
Tomträttsavgäld	4 500	2 250
Fastighetsavgift	37 686	30 707
Övriga driftskostnader	75 020	28 411
	1 380 279	1 248 530
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	28 281	0
Underhåll installationer	92 400	53 125
Underhåll markytor	38 240	61 079
Underhåll enligt plan	14 554	0
	173 475	114 204
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 500	27 500
Övriga arvoden	28 500	53 475
Revisorsarvode	0	2 000
Löner och andra ersättningar	60 813	56 500
Sociala kostnader	36 113	35 721
	170 925	175 196
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	210 416	210 415
Markanläggningar	57 594	57 594
	268 010	268 009
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	99 292	103 766
Övriga finansiella kostnader	585	0
	99 877	103 766

cc

**HSB Brf Jämtbo i Avesta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 572 236	11 572 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 572 236	11 572 236
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 694 375	-3 483 960
Årets avskrivningar	-210 416	-210 415
Utgående avskrivningar	-3 904 791	-3 694 375
Bokfört värde	7 667 445	7 877 861
Taxeringsvärde för Brf Jämtbo i Avesta, Jämtbo 22. Värdeår 1946.		
Byggnad	9 425 000	7 633 000
Mark	2 920 000	2 402 000
Taxeringsvärde totalt	12 345 000	10 035 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	51 898	51 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 898	51 898
Bokfört värde	51 898	51 898
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 151 875	1 151 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 151 875	1 151 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-107 712	-50 118
Årets avskrivningar	-57 594	-57 594
Utgående avskrivningar	-165 306	-107 712
Bokfört värde	986 569	1 044 163
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

**HSB Brf Jämtbo i Avesta**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		135	2 038		
		135	2 038		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		0	8 281		
Skattekonto		33 243	24 964		
		33 243	33 245		
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	99 670	155 915	1 699 573	348 693
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				348 693	-348 693
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-173 475	173 475	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			150 000	-150 000	
Årets resultat					240 536
Belopp vid årets slut	0	99 670	132 440	2 071 741	240 536
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hyp. AB	2558582777	1,67%	2020-11-25	731 234	55 188
Swedbank Hyp. AB	2558582785	1,76%	2020-09-25	765 385	66 552
Södra Dalarnas Sparl	925761066-8	1,29%	2020-02-29	5 456 500	149 500
				6 953 119	271 240
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					
					5 596 919
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 500 000	7 500 000
Summa ställda säkerheter				7 500 000	7 500 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				271 240	259 740
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 693 379	0
				6 964 619	259 740
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 571	0
Källskatt				1 500	0
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				3 071	0
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				207 338	167 324
Upplupna räntekostnader				3 140	3 377
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				180 295	210 531
				390 773	381 232

cc



HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Avesta, 2020-04-20

Anneli Tägtlund

Harry Tägtlund

Eva Lena Björs

Camilla Söderberg

Maj-Britt Lindroos

Per Jansson

Camilla Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05

Kjell Lövgren
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jämtbo i Avesta, org.nr. 782000-1738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jämtbo i Avesta för år 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Jämtbo i Avesta för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Avesta den 5/5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

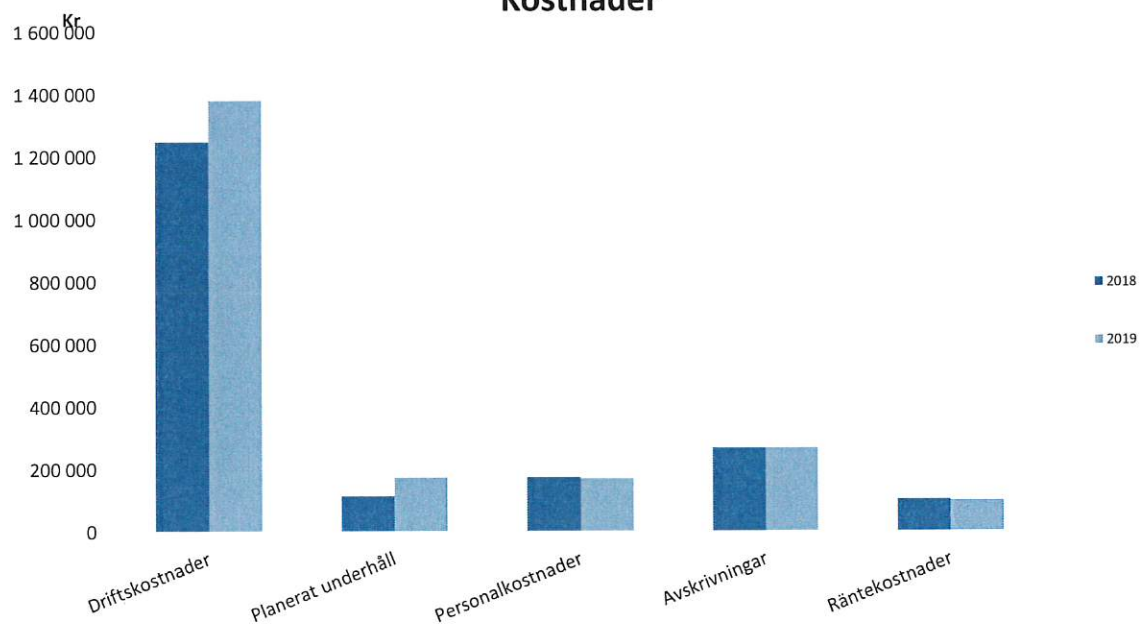


Av föreningen vald revisor

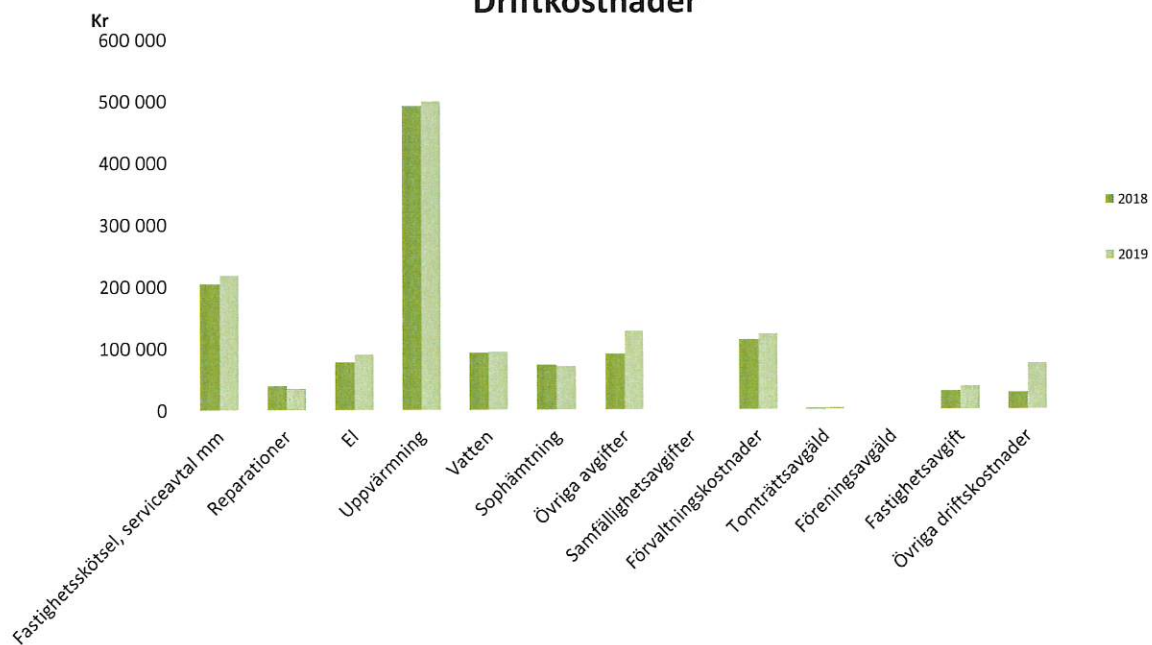


HSB Brf Jämtbo i Avesta

Kostnader



Driftkostnader












BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Jämtbo i Avesta



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 245 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2507 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 247 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	Tomträtt Ja	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 804 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttra fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttra fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.