



HSB Bostadsrättsförening Jämtbo i Avesta



Org.nr. 782000-1738

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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. Totalt 33 biluppställningsplatser, 30 med eluttag, 10 av dessa även med möjlighet till elbilsladdning. 15 av dessa biluppställningsplatser på arrenderad mark.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
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 12 juli 2020.

Ny underhållsplan på 15 år har upprättats av styrelsen 2015 och senast reviderad 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020 med 1,25 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om höjda årsavgifter från januari 2021 med 0,9 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 821 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme. Extra avgift tas ut för digitalTV och kollektivt bredband (Comhem).

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 58 (57). 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 10 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2020. I stämman deltog 7 (10) medlemmar fysiskt och 17 via poströstning. Extrastämma hölls 9 februari 2020 gällande installation av bergvärme. 16 medlemmar deltog.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Harry Tägtlund	ordförande	tom stämman
Per Jansson	vice ordförande	2022
Anneli Tägtlund	sekreterare	2022
Ewa-Lena Björs	ledamot	2021
Maj-Britt Lindroos	ledamot	2022
Camilla Söderberg	ledamot	2021
Petter Tanmark	ledamot	2021
Johan Ögren	ledamot	2021

cc

Camilla Nilsson

utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 11 (9) 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 Per Jansson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll 2020

Åtgärder dagvattenledningar

Bergvärme

Uttag för elbilsaddning

Busk och trädplantering

Planerat underhåll 2021

Inget planerat utöver underhållsplanen

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 entrétak 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

2019 Ytterligare plantering
Byten av termostatudschblandare
Reparation källartrappor

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 390	2 333	2 247	2 237	2 279
Resultat efter finansiella poster tkr	402	241	349	-141	401
Avgiftsnivå kr/kvm	814	804	804	804	804
Yttre fond kr/kvm	72	48	57	44	201
Lån kr/kvm	3 212	2 535	2 635	2 729	2 622
Soliditet %	23%	25%	23%	20%	21%
Likviditet i %	129%	163%	135%	92%	85%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,40 %	1,40%	1,41%	1,56%	1,76%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 670	132 440	2 071 741	240 536
Omföring av årets resultat enl årsstämma			240 536	-240 536
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-135 900	135 900	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		200 000	-200 000	
Årets resultat				402 409
Belopp vid årets slut	99 670	196 540	2 248 177	402 409

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 312 277
Disponerat ur UH-fonden	135 900
Avsatt till UH-fonden	- 200 000
Årets resultat	<u>402 409</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 650 586

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 450 586</u>
	2 650 586

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 338 309 kr,
se resultaträkningen.

Årets resultat efter extra avsättning om 200 000 kr till fond för yttre underhåll blir 138 309 kr.

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

cc

**HSB Brf Jämtbo i Avesta**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 389 683	2 316 004
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	13 347	17 098
Summa rörelseintäkter		2 403 030	2 333 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 270 529	-1 380 279
Planerat underhåll	Not 5	-135 900	-173 475
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-210 878	-170 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-291 527	-268 010
Summa rörelsekostnader		-1 908 835	-1 992 689
Rörelseresultat		494 195	340 413
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-91 788	-99 877
Summa finansiella poster		-91 786	-99 877
Årets resultat		402 409	240 536
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-200 000	-150 000
Disposition underhållsfond		135 900	173 475
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-64 100	23 475
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		338 309	264 011

cc



HSB Brf Jämtbo i Avesta

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 10 9 963 973 7 667 445

Mark

Not 11 51 898 51 898

Markanläggningar

Not 12 1 024 574 986 569

11 040 445 8 705 912

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

11 040 945 8 706 412

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14 5 106 135

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 518 655 1 267 230

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 9 522 33 243

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 700 71 122

1 604 983 1 371 730

Kassa och bank

Not 16 17 606 0

Summa omsättningstillgångar

1 622 589 1 371 730

Summa tillgångar

12 663 534 10 078 142

cc

**HSB Brf Jämtbo i Avesta****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

99 670

99 670

Underhållsfond

196 540

132 440

296 210

232 110

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 248 177

2 071 741

Årets resultat

402 409

240 536

2 650 586

2 312 277

Summa eget kapital

2 946 796

2 544 387

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

3 800 000

0

3 800 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19

5 011 000

6 964 619

Leverantörsskulder

105 526

90 507

Aktuell skatteskuld

1 947

1 947

Fond för inre underhåll

73 522

82 837

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

6 117

3 071

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

718 627

390 773

5 916 738

7 533 755

Summa skulder

9 716 738

7 533 755

Summa eget kapital och skulder**12 663 534****10 078 142**

ac

**HSB Brf Jämtbo i Avesta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	402 409	240 536
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	291 527	268 010
Kassaflöde från löpande verksamhet	693 936	508 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 172	-3 999
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	336 602	-11 072
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 048 710	493 475
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 528 010	0
Investeringar i markanläggningar	-98 050	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 626 060	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 846 381	-259 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 846 381	-259 740
Årets kassaflöde	269 031	233 735
Likvida medel vid årets början	1 267 230	1 033 495
Likvida medel vid årets slut	1 536 261	1 267 230

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

**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).

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 1,6 %

Markanläggningar 5-10 %

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.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

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		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 183 604	2 156 748
	Hyror	90 018	86 273
	Övriga avgifter	107 664	91 448
	Övriga intäkter	15 307	0
	Bruttoomsättning	2 396 593	2 334 469
	Hyresbortfall	-6 910	-18 465
		2 389 683	2 316 004
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	5 720	0
	Övriga intäkter	7 627	17 098
		13 347	17 098
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	241 683	218 776
	Reparationer	52 782	35 696
	El	153 405	91 026
	Uppvärmning	305 880	499 844
	Vatten	101 315	94 956
	Sophämtning	56 600	71 291
	Övriga avgifter	167 407	128 367
	Förvaltningskostnader	126 244	123 117
	Tomträttsavgäld	2 250	4 500
	Fastighetsavgift	37 686	37 686
	Övriga driftskostnader	25 277	75 020
		1 270 529	1 380 279
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	28 281
	Underhåll installationer	0	92 400
	Underhåll markytor	0	38 240
	Underhåll enligt plan	135 900	14 554
		135 900	173 475
Not 6	Personalkostnader och arvoden förtroendevalda		
	Styrelsearvode	92 800	74 000
	Vicevärdsarvode	60 000	60 000
	Övriga arvoden	16 575	0
	Revisorsarvode	2 000	0
	Löner och andra ersättningar	1 725	813
	Sociala kostnader	37 778	36 113
		210 878	170 925
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	231 482	210 416
	Markanläggningar	60 045	57 594
		291 527	268 010
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	2	0
		2	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	88 881	99 292
	Övriga finansiella kostnader	2 907	585
		91 788	99 877

cc



HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 572 236	11 572 236
Årets nyanskaffning	2 528 010	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 100 246	11 572 236
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 904 791	-3 694 375
Årets avskrivningar	-231 482	-210 416
Utgående avskrivningar	-4 136 273	-3 904 791
Bokfört värde	9 963 973	7 667 445
Taxeringsvärde för Brf Jämtbo i Avesta, Jämtbo 22. Värdeår 1946.		
Byggnad	9 425 000	9 425 000
Mark	2 920 000	2 920 000
Taxeringsvärde totalt	12 345 000	12 345 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	51 898	51 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 898	51 898
Bokfört värde	51 898	51 898
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 151 875	1 151 875
Årets investeringar	98 050	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 249 925	1 151 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-165 306	-107 712
Årets avskrivningar	-60 045	-57 594
Utgående avskrivningar	-225 351	-165 306
Bokfört värde	1 024 574	986 569
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 106	135
	5 106	135

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 522	33 243
	9 522	33 243

Not 16 Kassa och bank		
Bankkonto hos Södra Dalarnas Sparbank AB	17 606	0
	17 606	0

Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	99 670	132 440	2 071 741	240 536
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				240 536	-240 536
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-135 900	135 900	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			200 000	-200 000	
Årets resultat					402 409
Belopp vid årets slut	0	99 670	196 540	2 248 177	402 409

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Södra Dalarnas Sparb	695.871.393-2	1,57%	2023-09-09	3 960 000	160 000
Södra Dalarnas Sparb	695.871.595-2	1,29%	2021-03-30	4 851 000	196 000
				8 811 000	356 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 800 000

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 7 031 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	8 900 000	7 500 000
Summa ställda säkerheter	8 900 000	7 500 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	356 000	271 240
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	4 655 000	6 693 379
	5 011 000	6 964 619

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	1 571	1 571
Källskatt	1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder	3 046	0
	6 117	3 071

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	199 951	207 338
Upplupna räntekostnader	0	3 140
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	518 676	180 295
	718 627	390 773

cc



HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Avesta, 2021-02-22

Anneli Tägtlund

Petter Tanmark

Camilla Söderberg

Eva Lena Björns

Harry Tägtlund

Johan Ögren

Camilla Nilsson

Maj-Britt Lindroos

Per Jansson

Vår revisionsberättelse har jämnats 2021-03-02

Kjell Lövgren
Av stämman vald revisorChristina 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

cc

- 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Avesta den 213 2021


Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

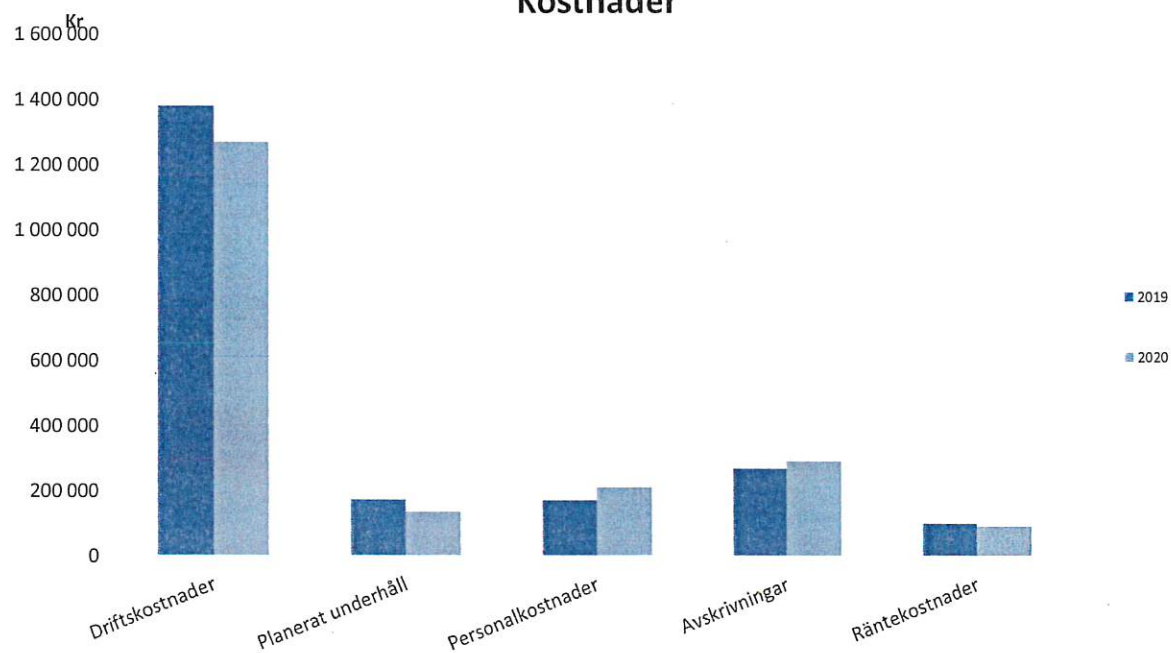


Av föreningen vald revisor

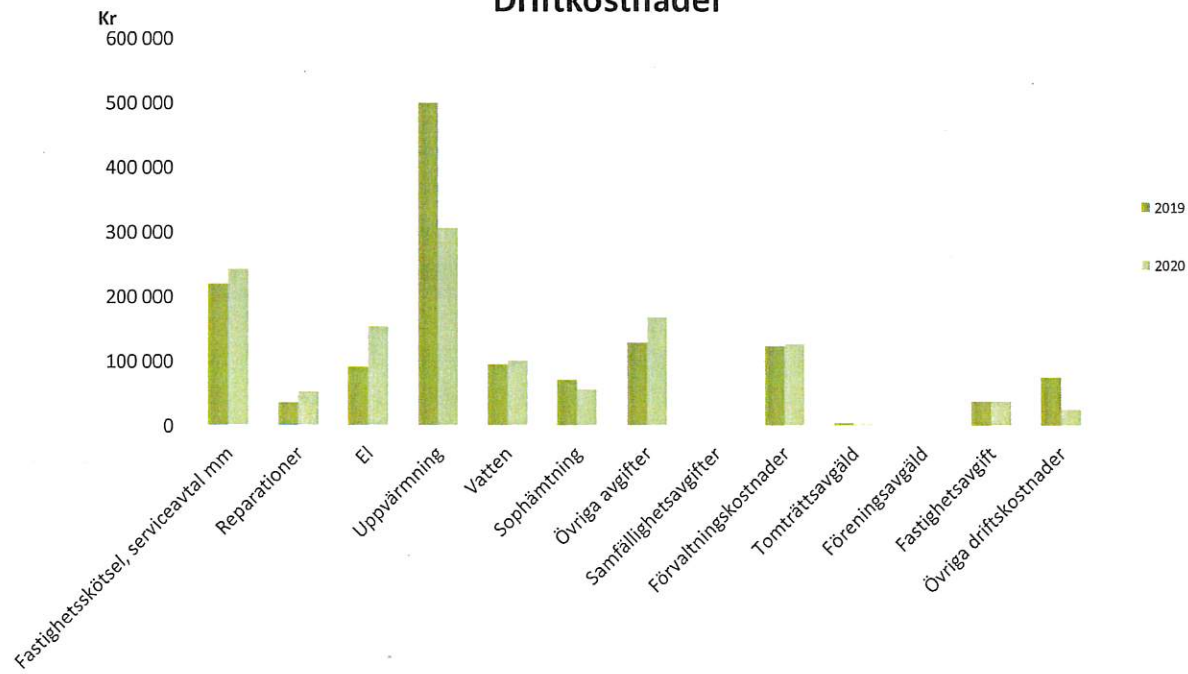


HSB Brf Jämtbo i Avesta

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Jämtbo i Avesta



303
KR/KVM
SPARANDE



3212
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



204
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

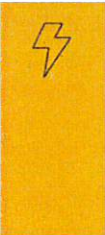


Nej
TOMTRÄTT



814
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 303 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 3212 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 4%	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 204 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 Nej	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 814 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	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/yttre 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 resultat-dispositionen genom uttag ur yttre 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 resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.