



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jägaren i Lindesberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-11.

Föreningen som har sitt säte i Lindesberg, äger fastigheten Kyrkberget 7:5 i Lindesberg, som byggdes år 1947. Värdeår 1988.

På fastigheten finns 5 bostadshus med 10 trappuppgångar med adresserna Skyttevägen 9-11, Götavägen 11-15, Lindesberg.

Föreningens 59 bostäder fördelar sig enligt följande:

19 st 1 r o k	40,5 m ²
38 st 2 r o k	54,5 m ²
2 st 3 r o k	75,5 m ²

Lägenhetsyta: 2 989,0 m²

Inom föreningen finns 8 garageplatser, 26 parkeringsplatser samt en hyreslokal.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-19.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, bostadsrättstillägget inkluderas.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Städningen har skötts av företaget Kixon.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Ombyggnation	1989
Lusthus	2009
Teliauttag	2012
Enhetsmätning el	2013
Balkongrenovering	2019
Dörrbyte	2020 <i>hw</i>



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Under året har föreningen målat hängrännor, vindskivor, stuprör och taksprång. Även en OVK-besiktning har genomförts. Byte av entrépartier i aluminium och källardörrar i aluminium har flyttats framåt då något utbyte ej är nödvändigt.

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 209 000 kronor.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 917 172 kr. Under året har föreningen amorterat 349 520 kr.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2020. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 1 % inför 2021. Årsavgifterna uppgår till 926 kr/kvm efter höjning.

Föreningsinformation: Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har, på grund av rådande pandemi, inte deltagit i några träffar eller utbildningar under 2020.

Medlemmarna har löpande under året erhållit information från styrelsen om vad som händer i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01 utomhus. På stämman deltog 6 (8) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 67 (68) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 11 (11) lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom gåva.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marianne Persson	ordförande
Ulrika Klockars	vice ordförande
Irene Andersson	sekreterare
Kristina Rynell	ledamot
Cathrin Jansson	ledamot (t.o.m. 20-12-31)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulrika Klockars.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Irene Andersson, Marianne Persson och Ulrika Klockars, två i förening. *in*



Styrelsens kunskap: Marianne Persson, Irene Andersson och Ulrika Klockars innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen ska kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Revisor har varit Dennis Larsson samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Marianne Persson och Ulrika Klockars som suppleant.

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

	2020	2019
Årets resultat	-74 334	-747 945
Avsättning underhållsfond	-209 000	-242 000
Disposition underhållsfond	370 857	1 489 562
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	161 857	1 247 562

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond

87 523 499 617

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 928	2 934	2 923	2 880	2 909
Resultat efter finansiella poster tkr	-74	-748	809	628	212
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	17%	17%	20%	16%	14%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	917	917	917	908	908
Bankskuld kr/m ²	4 991	5 108	5 225	5 341	5 458
Räntekostnader kr/m ²	87	88	95	110	144
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	80%	82%	100%	102%	105%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	70	81	77	73	70 <i>hw</i>



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 425	161 857	3 810 062	-747 945
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-747 945	747 945
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-370 857	370 857	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		209 000	-209 000	
Årets resultat				-74 334
Belopp vid årets slut	149 425	0	3 223 974	-74 334

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 062 117
Disposition ur UH-fond (maxuttag)	370 857
Avsatt till UH-fond	- 209 000
Årets resultat	- 74 334
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 149 640

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Extra avsättning	- 2 000 000
Balanseras i ny räkning	1 149 640

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 000 000 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 87 523 kr.

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

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 927 605	2 934 416
Summa rörelseintäkter		2 927 605	2 934 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 303 318	-2 994 837
Övriga externa kostnader	Not 4	-60 312	-34 456
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-64 935	-77 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-324 060	-324 060
Summa rörelsekostnader		-2 752 625	-3 431 136
Rörelseresultat		174 980	-496 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 033	12 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-261 347	-263 324
Summa finansiella poster		-249 314	-251 224
Årets resultat		-74 334	-747 945

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 173 033	13 497 093
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 173 033</u>	<u>13 497 093</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 11	3 000 000	3 000 000
		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 173 033</u>	<u>16 497 093</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	121	565
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 589 039	2 711 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 941	102 484
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 685 101</u>	<u>2 814 498</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>2 685 101</u>	<u>2 814 498</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 858 133</u>	<u>19 311 590</u>

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	149 425	149 425
Fond för yttre underhåll	0	161 857
<i>Summa bundet eget kapital</i>	149 425	311 282
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 223 974	3 810 062
Årets resultat	-74 334	-747 945
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 149 640	3 062 117
Summa eget kapital	3 299 065	3 373 399
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 874 311	14 917 172
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	4 042 861	349 520
Skatteskuld	87 327	87 398
Övriga kortfristiga skulder	1 702	6 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 18	
	194 433	205 561
	358 434	371 953
	4 684 757	1 021 019
Summa skulder	15 559 068	15 938 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 858 133	19 311 590

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-74 334	-747 945
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	324 060	324 060
Kassaflöde från löpande verksamhet	249 726	-423 885
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 416	-12 533
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-29 603	49 299
Kassaflöde från löpande verksamhet	256 539	-387 118
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-349 520	-349 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-349 520	-349 520
Årets kassaflöde	-92 981	-736 638
Likvida medel vid årets början	5 666 902	6 403 540
Likvida medel vid årets slut	5 573 921	5 666 902

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

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 75 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	År
Ursprunglig byggnad	75
Enhetsmätning el	15

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 8 893 558 kr. (8 893 558 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 739 888	2 739 888
Hyrer	86 880	86 740
Övriga avgifter	117 773	130 100
Övriga intäkter	10 608	3 391
Bruttoomsättning	2 955 149	2 960 119
Hyresrabatter och övriga avdrag	-308	-147
Hyresbortfall	-2 240	-560
Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	2 927 605	2 934 416
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	320 435	365 016
Reparationer	37 505	76 597
El	204 458	199 143
Uppvärmning	326 350	347 176
Vatten	141 047	117 541
Sophämtning	79 093	86 273
Övriga avgifter	81 805	79 807
Förvaltningskostnader	131 286	128 633
Fastighetsavgift	57 671	57 671
Övriga driftskostnader	8 668	47 418
Planerat underhåll	915 000	1 489 562
	2 303 318	2 994 837
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 397	395
Porto och bankavgifter	660	365
Juridiska avgifter	21 933	1 687
Förluster på hyres- och kundfordringar	0	206
Revisionskostnad	9 900	9 438
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 372	895
Medlemsavgift HSB	18 750	18 750
Övriga kostnader	2 300	2 720
	60 312	34 456
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 377	58 485
Övriga arvoden	200	0
Revisorsarvode	6 317	6 090
Löner och andra ersättningar	0	1 021
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Sociala kostnader	10 841	11 988
	64 935	77 784
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	324 060	324 060
	324 060	324 060
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	12 033	12 100
	12 033	12 100
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	260 987	262 958
Övriga finansiella kostnader	360	366
	261 347	263 324

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	21 764 121	21 764 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 764 121	21 764 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 308 673	-7 984 613
Årets avskrivningar	-324 060	-324 060
Utgående avskrivningar	-8 632 733	-8 308 673
Bokfört värde	13 131 389	13 455 449
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	41 644	41 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 644	41 644
Bokfört värde	41 644	41 644
Summa byggnader och mark	13 173 033	13 497 093
Taxeringsvärde för Kyrkberget 7:5 i Lindesberg. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 000 000	15 000 000
Byggnad - lokaler	160 000	160 000
	15 160 000	15 160 000
Mark - bostäder hyreshus	3 357 000	3 357 000
Mark - lokaler	100 000	100 000
	3 457 000	3 457 000
Taxeringsvärde totalt	18 617 000	18 617 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	7 900	7 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 900	7 900
Ingående avskrivningar	-7 900	-7 900
Utgående avskrivningar	-7 900	-7 900
Bokfört värde	0	0
Not 11 Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-09-16, ränta 0,40 %	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	121	565
	121	565
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 763	42 733
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 573 921	2 666 902
Övriga fordringar	1 355	1 814
	2 589 039	2 711 449
Not 14 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
		Underh.- fond
		Balanserat resultat
		Årets resultat
Belopp vid årets ingång		149 425
		161 857
		3 810 062
		-747 945
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		
		-370 857
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		209 000
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		-209 000
Årets resultat		
		-74 334
Belopp vid årets slut	0	149 425
	0	3 223 974
		-74 334
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
		Konv.datum
		Belopp
		Nästa års amortering
Lindesbergs Kommun FRI4		0,00%
		2078-12-30
		21 890
		0
Stadshypotek AB	886487	1,48%
		2021-12-01
		4 042 861
		349 520
Stadshypotek AB	930345	1,74%
		2022-09-30
		3 615 000
		0
Swedbank	854082187	1,71%
		2024-11-25
		3 637 421
		0
Swedbank	2759400290	1,81%
		2023-09-25
		3 600 000
		0
		14 917 172
		349 520
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 874 311	
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		13 169 572
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000
Summa ställda säkerheter	20 800 000	20 800 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	349 520	349 520
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 693 341	0
	4 042 861	349 520
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	10 841	11 988
Källskatt	16 107	19 540
Fond för inre underhåll	167 485	174 033
	194 433	205 561
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	233 486	236 528
Upplupna räntekostnader	25 398	37 506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 550	97 919
	358 434	371 953



HSB Brf Jägaren i Lindesberg

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Lindesberg, 2021-04-13


Marianne Persson


Irene Andersson


Kristina Rynell


Ulrika Klockars

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-19


Dennis Larsson

Av stämman vald revisor


Malene Majgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jägaren i Lindesberg, org.nr. 777100-1133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägaren 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

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering samt certifieringsutlåtande, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Jägaren 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 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.

Lindesberg den 19/11 2021



Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

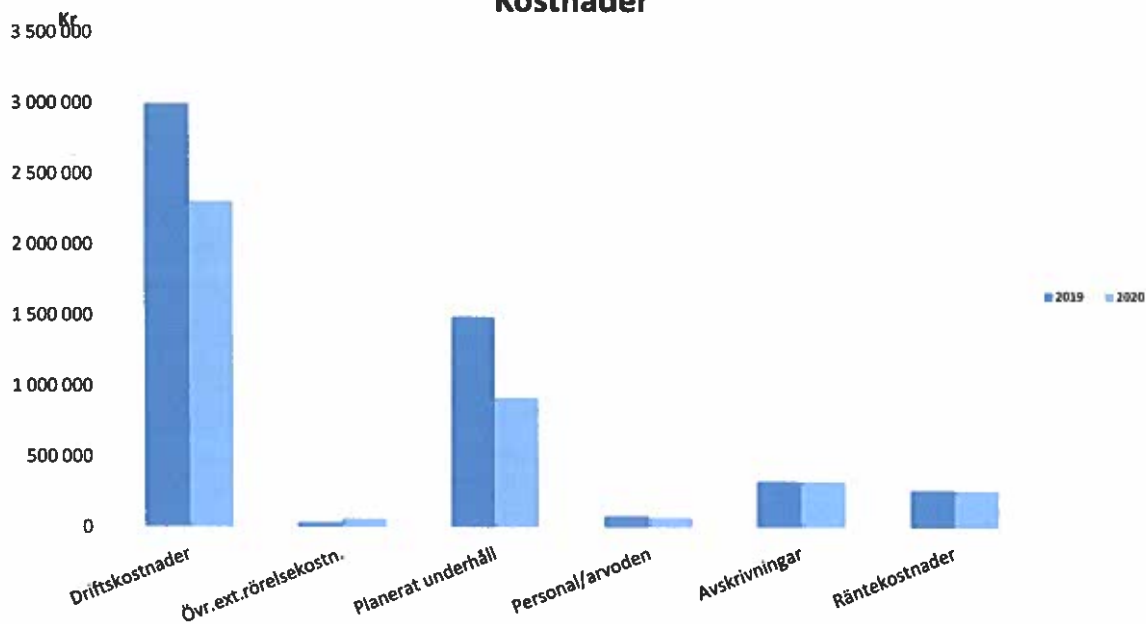


Dennis Larsson
Av föreningen vald revisor

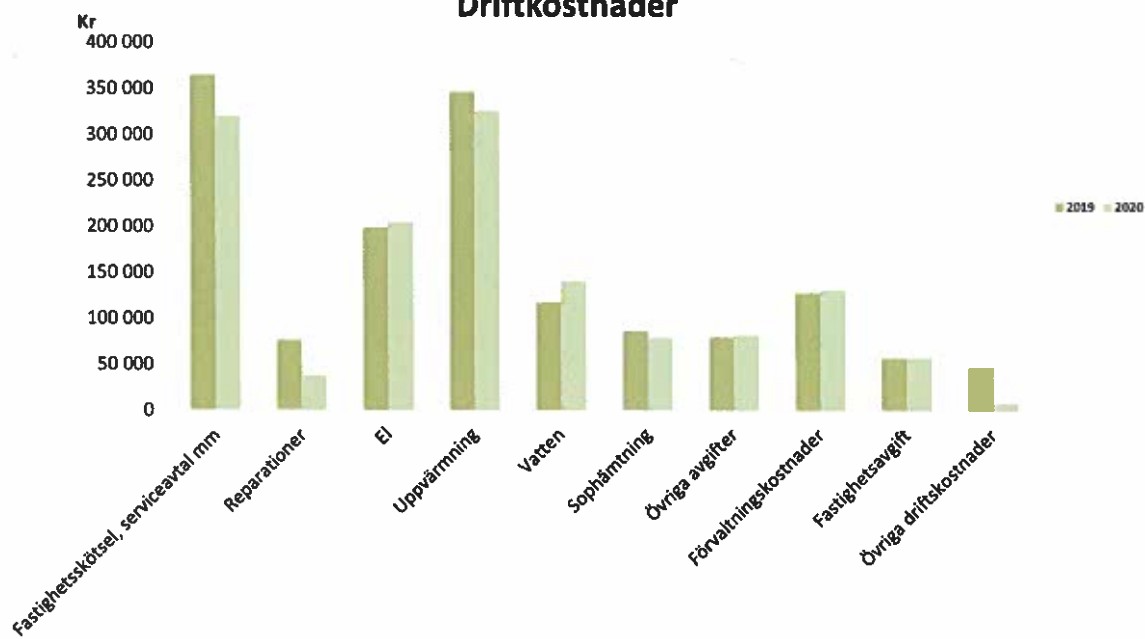


HSB Brf Jägaren i Lindesberg

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSBs brf Jägaren i Lindesberg

År 2021-2025

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB MälarDalarna har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	Målning träpanel, helmålning snickerier, byte torktumlare, löpande underhåll	646 000
2022	Omläggning asfalt, målning räcke och vipportar, löpande underhåll	196 000
2023	Löpande underhåll	28 000
2024	Löpande underhåll	28 000
2025	Löpande underhåll	28 000

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2021	2022	2023	2024	2025
Låneränta på omsatta lån, bunden ränta	2,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Låneränta på omsatta lån, rörlig ränta*	2,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2021	2022	2023	2024	2025
Hyresintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2021	2022	2023	2024	2025
Underkonto, Swedbank	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Specialinlåning HSB	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättnings- datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1947	59	2 989 kvm	93 kvm

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Ort och datum

Lindesberg den 13/4 - 2021

HSBs Bostadsrättsförening Jägaren

Marianne Persson

Irene Andersson