

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Jämten med säte i Sollefteå (org.nr 788800-0655) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Jämten 7, byggd år 1961 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av Brf. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
88	lägenheter (bostadsrätt)	5 803
5	lokaler (hyresrätt)	954,5
34	garage	
35	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. På stämman deltog 14 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. På grund av coronapandemin hölls årsstämman utomhus.

Föreningen hade vid årets slut 89 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Leif Sundqvist	ordförande
Rickard Larsson	vice ordförande
Carola Sjölen	sekreterare
Ida Lundin	studieorganisatör
Andreas Garefelt	ledamot
Peter Angermund	ledamot
Thomas Lif	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Sundqvist, Peter Angermund och Ida Lundin.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Sundqvist, Ivar Sjödin, Rickard Larsson och Carola Sjöln, två i förening.

Revisor har varit Tommy Lidgren med Tommy Åhman som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ivar Sjödin och Åke Wallmark.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: På grund av coronapandemin har samtliga fritidsaktiviteter skjutits på framtiden.

Studieverksamhet; Inga studier har bedrivits.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från HSB Södra Norrland. Det har gjorts att resultatet för perioden 2020-01-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms

vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 82 000 :- och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes augusti 2020.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	OVK-mätning hyreslokaler
2019	Målning sophus Målning övre balkonger, Storgatan 44 Målning hyreslokaler fönster Byte låssystem
2018	Inga åtgärder enligt underhållsplan
2017	Takrenovering samt byte av takfönster Byte av luftfuktare i torkrum
2016	Byte av takfläktar Byte av trätrallar på balkonger hus B, Storgatan 42

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av elinstallation framflyttat i underhållsplan
2022	Byte fläktaggregat Strykning smidesräcken Strykning träpanel
2023	Balkongplatta nos Tvättmaskiner, byte Fläktaggregat Takfläktar Tilluftsaggregat Skärmtak OVK-besiktning lägenheter och lokaler
2024	Vikportar aluminium, garage
2025	Trapphus, helmålning Stuprör byte

	Balkongplatta betong, lagning nos Rum , helmålning Hänggrännor byte Granittrappor lagning entrétrappor Betonggolv målning tvåkomponentfärg
--	--

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 98 000:- kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 88 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 10 sålts och 0 kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 1 medlem. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 867	3 828	3 899	3 729	3 811
Rörelseresultat i tkr	677	243	710	487	393
Resultat efter finansiella poster i tkr	688	233	716	490	390
Balansomslutning i tkr	10 418	9 710	9 647	9 123	8 874
Soliditet %	82,5	81,5	79,6	76,3	73,7
Årsavgift/kvm* i kr	536	535	535	530	530
Driftskostnad/kvm i kr	360	385	325	381	341
Räntekostnad/kvm i kr	0	0,2	0,6	1,6	3,2
Bankskuld/kvm i kr	0	0	21	35	48

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2018 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Medlems insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	333 155	21 435	6 179 146	1 144 892	233 099
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				233 099	-233 099
Innevarande års avs/disposition			67 652	- 67 652	
Årets resultat					688 168
Belopp Vid årets slut	333 155	21 435	6 246 798	1 310 339	688 168

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 179 146
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	82 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-14 348</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 246 798

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 310 339
Årets resultat	<u>688 168</u>
Summa	1 998 507

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 998 507
--------------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 867 110	3 827 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 269
Summa rörelseintäkter		3 867 110	3 831 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 431 748	-2 603 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 713	-223 343
Underhåll enligt plan	Not 6	-14 348	-228 080
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-141 208	-168 447
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-364 821	-364 821
Summa rörelsekostnader		-3 189 837	-3 587 987
Rörelseresultat		677 273	243 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 895	10 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 460
Summa finansiella poster		10 895	8 625
Resultat efter finansiella poster		688 168	251 799
Inkomstskatt	Not 9	0	-18 700
Årets resultat		688 168	233 099



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 5 367 154 5 731 975

Summa materiella anläggningstillgångar

5 367 154 5 731 975

Summa anläggningstillgångar

5 367 154 5 731 975

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfördringar

384 3 717

Kundfordringar

57 333 0

Avräkningskonto HSB

649 028 369 107

Aktuell skattefordran

Not 11 7 404 4 181

Övriga kortfristiga fordringar

106 860 93 793

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 265 033 252 157

Summa kortfristiga fordringar

1 086 042 722 954

Bank

Not 13 3 965 290 3 255 042

Summa kassa och bank

3 965 290 3 255 042

Summa omsättningstillgångar

5 051 331 3 977 997

Summa tillgångar

10 418 485 9 709 972

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

333 155 333 155

Upplåtelseavgifter

21 435 21 435

Fond för yttre underhåll

6 246 798 6 179 146

Summa bundet eget kapital

6 601 388 6 533 736

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 310 339 1 144 892

Årets resultat

688 168 233 099

Summa fritt eget kapital

1 998 507 1 377 991

Summa eget kapital

Not 14 8 599 895 7 911 727

Skulder*Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond

Not 15 1 193 684 1 190 413

Leverantörsskulder

150 764 59 619

Övriga kortfristiga skulder

Not 16 38 361 45 537

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 435 782 502 676

Summa kortfristiga skulder

1 818 590 1 798 245

Summa skulder

1 818 590 1 798 245

Summa eget kapital och skulder

10 418 485 9 709 972

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,82% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 109 560	3 109 560
	Hyresintäkt lokaler	312 852	304 830
	Hyresintäkt garage och bilplatser	176 320	177 240
	Hyresintäkt övrigt	300	100
	Årsavgift el	89 657	113 659
	Årsavgift värme	84 048	82 227
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	174 240	174 240
	Avsatt till inre fond	-177 000	-177 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 644	16 706
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	82 489	26 330
		3 867 110	3 827 892
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	3 269
		0	3 269
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-211 158	-351 074
	El	-225 504	-264 328
	Uppvärmning	-817 124	-830 968
	Vatten	-415 857	-401 061
	Renhållning	-67 245	-58 420
	TV, bredband, iptelefoni	-227 112	-227 465
	Obligatoriska besiktningar	-7 329	0
	Serviceavtal	-3 365	-14 968
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-218 629	-227 874
	Försäkringar	-120 128	-113 865
	Fastighetsskatt	-72 434	-72 434
	Övriga driftskostnader	-45 863	-40 839
		-2 431 748	-2 603 296
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 300	-10 138
	Förvaltningskostnader	-180 671	-160 105
	Kostnader överlåtelse och pant	-13 225	-16 252
	Föreningsverksamhet	0	-4 948
	Kontorsutrustning och -material	-3 073	0
	Konsulter	-1 044	-1 500
	Medlemsavgifter HSB	-30 400	-30 400
		-237 713	-223 343
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll (byte stuprör rep balkongplåtar)	-14 348	-228 080
		-14 348	-228 080
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-63 780	-81 030
	Vicevärdsarvode	-48 900	-48 500
	Övriga personalkostnader	-2 130	-2 130
	Revisionsarvode	-6 750	-5 610
	Sociala avgifter	-19 648	-31 177
		-141 208	-168 447
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-332 416	-332 416
	Markanläggningar	-32 405	-32 405
	Summa avskrivningar	-364 821	-364 821
	Försäljning lägenhet skatt	0	-18 700

Not 10		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				11 775 954	11 775 954
Ingående anskaffningsvärde mark				440 000	440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				12 215 954	12 215 954
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-6 483 979	-6 119 158
Årets avskrivningar byggnader				-364 821	-364 821
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-6 848 800	-6 483 979
Utgående bokfört värde				5 367 154	5 731 975
Bokförda värden byggnader				4 927 154	5 291 975
Bokförda värden mark				440 000	440 000
Bokförda värden markanläggningar				0	0
Fastighetsbeteckning:		Jämten 7 i Sollefteå			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	15 000 000	3 588 000	18 588 000	18 588 000
Lokaler		1 190 000	477 000	1 667 000	1 667 000
		16 190 000	4 065 000	20 255 000	20 255 000

Not 11		Aktuell skattefordran	
Ovrig Skattefordran		7 404	4 181
		7 404	4 181

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetald försäkring		128 463	120 128
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		0	514
Förutbetald kabel-TV och bredband		40 954	38 437
Förutbetald administration		48 171	48 171
Förutbetald fastighetsskötsel		46 718	44 243
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		727	664
		265 033	252 157

Not 13		Bank	
SBAB		3 965 290	3 255 042
		3 965 290	3 255 042

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	333 155	21 435	6 179 146	1 144 892	233 099
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	233 099	-233 099
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			82 000	-82 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-14 348	14 348	
Årets Resultat					688 168
Belopp vid årets utgång	333 155	21 435	6 246 798	1 310 339	688 168

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 190 413	1 188 092
Avsättning	177 000	177 000
Uttag	-173 729	-174 679
	1 193 684	1 190 413

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	20 959	25 342
Arbetsgivaravgifter	14 108	16 363
Övriga kortfristiga skulder	3 294	3 832
	38 361	45 537

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	109 953	93 720
Upplupen revision	9 800	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	316 029	294 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	104 676
	435 782	502 676

27/4 2021



Andreas Garefelt



Carola Sjölén



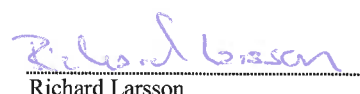
Ida Lundin



Leif Sundqvist



Peter Angermund



Richard Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-06



 Tommy Lidgren
Revisor vald av föreningsstämman



 Anna Maria Christensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jämten i Sollefteå, org.nr. 788800-0655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jämten i Sollefteå, 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 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.

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.
- 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

mm

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 HSB Brf Jämten i Sollefteå, 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.

Sollefteå den 29/4 2021

6/5-2021

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Tommy Lindgren
Av föreningen vald revisor



STYRELSEN FÖR HSB Jämten i Sollefteå

Org. nr: 788800-0655

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 158 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

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

 Investeringsbehov 5873 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 investeringsbehoven.	
---	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

 Skuldsättning 0 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
---	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

 Räntekänslighet 0 %	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 %
---	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

 Energikostnad 216 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.
--	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad



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

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
536 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.

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.