



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Jakobsberg i Västerås får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2019-10-29.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Bergsprängaren 4, i Västerås som byggdes år 1947. Ombyggnad färdigställdes 1989-90.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adressen Drottninggatan 32.

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh.	1 r o k	34,5 m ²
12 lgh.	2 r o k	51,5- 55,5 m ²
6 lgh.	2 r o k, matrum	59,5 m ²
6 lgh.	3 r o k	83,0-86,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 716,0 m²

Inom fastigheten finns 3 lokaler med hyresrätt och 24 p-platser och 3 gästparkeringar.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkringar under 2019. År 2020 är föreningen försäkrad i Folksam försäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-03

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötseln och lokalvård har skötts av Västmanlands Fastighetsförvaltning AB.

Föreningen gjort följande större underhåll och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Ombyggnation	1990
Nya hissar	2015
3 Nya P-platser	2019



Handwritten signatures and initials: M6, FR, and others.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 40 (43) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 7 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Bengt Öhrman	ordförande
Jakob Danielsson	sekreterare
Sofia Lillberg	ledamot
Niklas Liljegren	ledamot
Niklas Wold	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Frederico Robbio	ledamot
Malvina Groth	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Öhrman, Sofia Lillberg, Jakob Danielsson och Niklas Liljegren.
Styrelsen har under året hållit 8 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Sofia Lillberg, Niklas Liljegren, Jakob Danielsson och Bengt Öhrman två i förening.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Roman Rabinine samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Tannergren och Ida Carlen (sammankallande).

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

Bengt Öhrman utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Sofia Lillberg som suppleant.

Vicevärd

Siw Öhrman har varit vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 i föreningslokalen, Drottninggatan 32. På stämman deltog 14 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har underhåll på maskinutrustningen i tvättstugan verkställt. Kodlås har monterats på källardörren. 3 nya parkeringsplatser har anlagts. Kommande planerade underhåll är byte av tvättmaskin, asfaltsjobb på parkeringar samt målning av källargolv.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 45 000 kronor.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 270 401. Under året har föreningen amorterat 276 000 kr.

Föreningens avgifter för år 2019 och 2020 var oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 919 kr/kvm och år.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar 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.

Medlemmarna tagit del av 2 informationsblad.

Under året har föreningen haft en städdag under våren.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 678	1 671	1 651	1 646	1 648
Resultat efter finansiella poster tkr	365	353	182	279	63
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	30%	27%	25%	24%	21%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	919	919	919	919	919
Bankskuld kr/m ²	6 568	6 729	7 064	7 274	7 422
Räntekostnader kr/m ²	97	108	141	153	186
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	52%	59%	62%	63%	75%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	26	53	90	87	87

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 340	2 426 143	1 666 985	352 534
Omföring av årets resultat enl årsstämma			352 534	-352 534
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-24 060	24 060	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		45 000	-45 000	
Årets resultat				364 624
Belopp vid årets slut	33 340	2 447 083	1 998 578	364 624

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JAC", "M", "S", and others, located below the table.



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 019 518
Disponerat ur UH-fonden	24 060
Avsatt till UH-fonden	- 45 000
Årets resultat	<u>364 624</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 363 203

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 363 203
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 447 083 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 343 684 kr, se resultaträkningen.

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

S.L. FRZ
M. [Signature] M.W.
[Signature]

**HSB brf Jakobsberg i Västerås**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
------------------------	--	----------------------------------	----------------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 678 256	1 671 488
Summa rörelseintäkter		1 678 256	1 671 488

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-674 336	-671 695
Planerat underhåll	Not 4	-24 060	-25 501
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-69 459	-65 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-378 619	-370 819
Summa rörelsekostnader		-1 146 474	-1 133 200

Rörelseresultat**531 782 538 288****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-167 158	-185 754
Summa finansiella poster		-167 158	-185 754

Årets resultat**364 624 352 534****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-45 000	-91 000
Disposition underhållsfond	24 060	25 501
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-20 940	-65 499

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**343 684 287 035**

St. FR
M. [Signature]
[Signature]
[Signature]



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 8 14 812 311 15 183 130

Mark

Not 9 102 849 102 849

Markanläggningar

Not 10 70 200 0

14 985 360 15 285 979

Summa anläggningstillgångar

14 985 360 15 285 979

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 120 60

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 353 097 969 817

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 36 855 34 957

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 605 28 142

1 418 677 1 032 976

Summa omsättningstillgångar

1 418 677 1 032 976

Summa tillgångar

16 404 037

16 318 955

SK 712
MW 31.12.2019
MK

**HSB brf Jakobsberg i Västerås****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

33 340

33 340

2 447 083

2 426 143

2 480 423

2 459 483

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 998 578

1 666 985

364 624

352 534

2 363 203

2 019 518

Summa eget kapital

4 843 626

4 479 001

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

10 994 401

11 270 401

10 994 401

11 270 401

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

276 000

276 000

Leverantörsskulder

40 094

84 007

Fond för inre underhåll

0

19 352

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

28 029

26 700

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

221 888

163 494

566 011

569 553

Summa skulder

11 560 412

11 839 954

Summa eget kapital och skulder**16 404 037****16 318 955**

**HSB brf Jakobsberg i Västerås****Kassaflödesanalys****2019-12-31****2018-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 364 624 352 534

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 378 619 370 819

Kassaflöde från löpande verksamhet 743 243 723 353

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -2 421 -12 961

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -3 542 -5 803

Kassaflöde från löpande verksamhet 737 280 704 589

Investeringsverksamhet

Investeringar i markanläggning -78 000 0

Kassaflöde från investeringsverksamhet -78 000 0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -276 000 -576 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -276 000 -576 000

Årets kassaflöde 383 280 128 589

Likvida medel vid årets början 969 817 841 228

Likvida medel vid årets slut 1 353 097 969 817

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



Handwritten signatures and initials: Mh, SL, FR, NW, and others.

HSB brf Jakobsberg i Västerås**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 1,8 %

Markanläggningar (p-plats) 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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

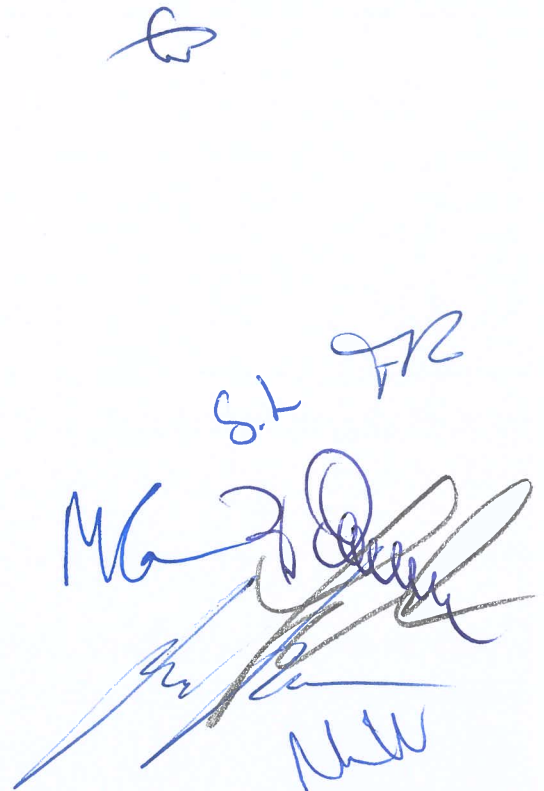
Inkomstskatt

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 7 194 880 kr. (7 194 880 kr)

Övrigt

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



HSB brf Jakobsberg i Västerås

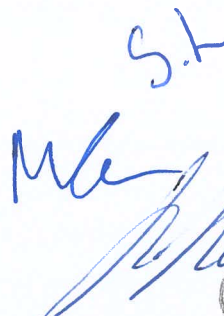
Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 576 716	1 576 716
Hyrer	98 874	92 314
Övriga intäkter	3 490	2 552
Bruttoomsättning	1 679 080	1 671 582
Hyresbortfall	-824	-94
	1 678 256	1 671 488
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	121 360	114 283
Reparationer	17 773	13 126
El	37 785	37 802
Uppvärmning	230 732	246 008
Vatten	44 866	45 807
Sophämtning	46 578	37 838
Övriga avgifter	38 535	37 590
Förvaltningskostnader	72 336	79 884
Fastighetsavgift	43 220	41 170
Övriga driftskostnader	21 152	18 187
	674 336	671 695
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	24 060	25 501
	24 060	25 501
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 592	29 351
Vicevärdsarvode	20 349	19 250
Revisorsarvode	3 759	3 623
Löner och andra ersättningar	1 219	2 132
Sociala kostnader	10 540	10 830
	69 459	65 186
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	370 819	370 819
Markanläggningar	7 800	0
	378 619	370 819
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	167 158	185 634
Övriga finansiella kostnader	0	120
	167 158	185 754




HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 603 517	20 603 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 603 517	20 603 517
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 420 387	-5 049 568
Årets avskrivningar	-370 819	-370 819
Utgående avskrivningar	-5 791 206	-5 420 387
Bokfört värde	14 812 311	15 183 130
Taxeringsvärde för Bergsprängaren 4 i Västerås. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 600 000	13 600 000
Byggnad - lokaler	191 000	106 000
	13 791 000	13 706 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	6 000 000
Mark - lokaler	0	0
	7 800 000	6 000 000
Taxeringsvärde totalt	21 591 000	19 706 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	102 849	102 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 849	102 849
Bokfört värde	102 849	102 849
Not 10 Markanläggningar		
Årets investeringar P-plats	78 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 000	0
Årets avskrivningar	-7 800	0
Utgående avskrivningar	-7 800	0
Bokfört värde	70 200	0






HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	120	60
	120	60

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	3 288	5 338
Skattekonto	33 567	28 229
Övriga fordringar	0	1 390
	36 855	34 957

Not 13 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 340	2 426 143	1 666 985	352 534
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			352 534	-352 534
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-24 060	24 060	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		45 000	-45 000	
Årets resultat				364 624
Belopp vid årets slut	33 340	2 447 083	1 998 578	364 624

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	215126	1,44%	2022-03-30	2 011 079	120 000
Stadshypotek AB	217138	1,59%	2022-12-01	3 071 368	80 000
Stadshypotek AB	220405	1,59%	2023-10-30	2 944 570	38 000
Stadshypotek AB	224031	1,19%	2024-12-01	3 243 384	38 000
				11 270 401	276 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 994 401**

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 9 890 401

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	16 243 000	16 243 000
varav frigjorda	-4 758 000	-4 758 000
Summa ställda säkerheter	11 485 000	11 485 000

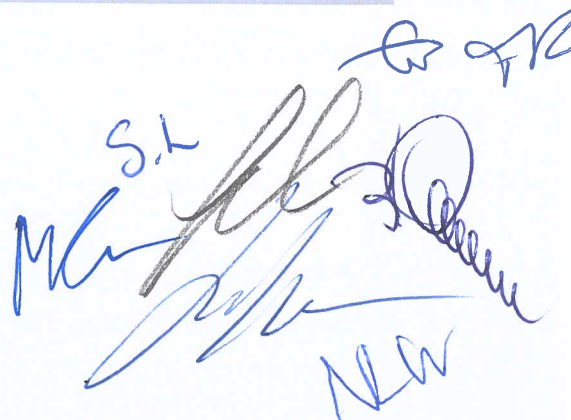
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	276 000	276 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	0
	276 000	276 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	10 541	10 831
Källskatt	17 488	15 869
	28 029	26 700

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	142 337	111 820
Upplupna räntekostnader	7 450	5 606
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 101	46 068
	221 888	163 494

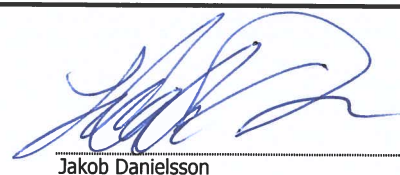
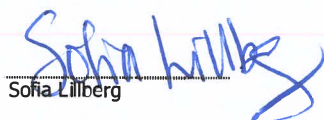
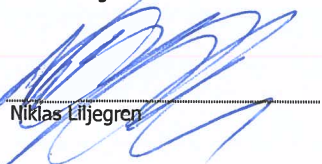
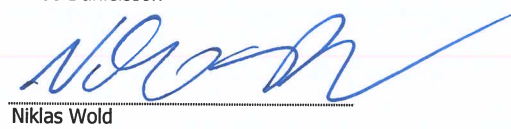
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

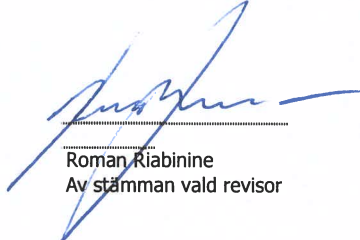
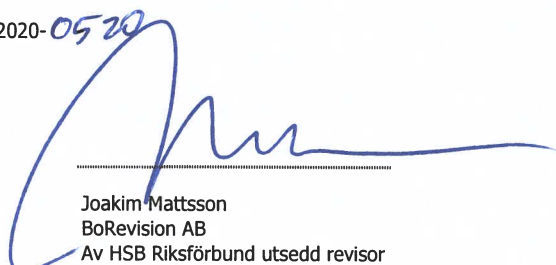


HSB brf Jakobsberg i Västerås**Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Västerås, 2020-04-20


Bengt Öhrman
Federico Ignaci Robbio
Jakob Danielsson
Sofia Lilberg
Niklas Liljegen
Niklas Wold

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-20


Roman Riabinine
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

SL 7/2

MA

MA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jakobsberg i Västerås, org.nr. 778000-3088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakobsberg i Västerås för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

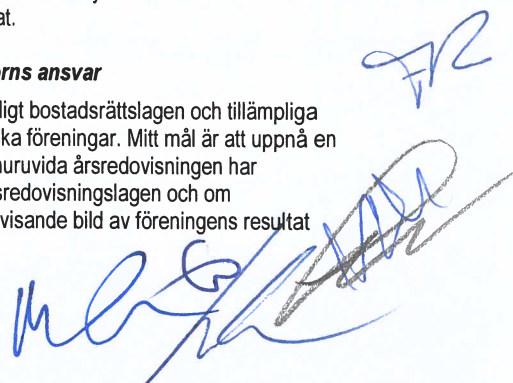
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 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 Jakobsberg i Västerås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Västerås den 20/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Roman Rabinine

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Jakobsberg i Västerås



427

KR/KVM

SPARANDE



6268

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



174

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



919

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "S.L." and "MR".

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 427 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 6268 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 7%	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 174 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 919 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

S.L.

Mer

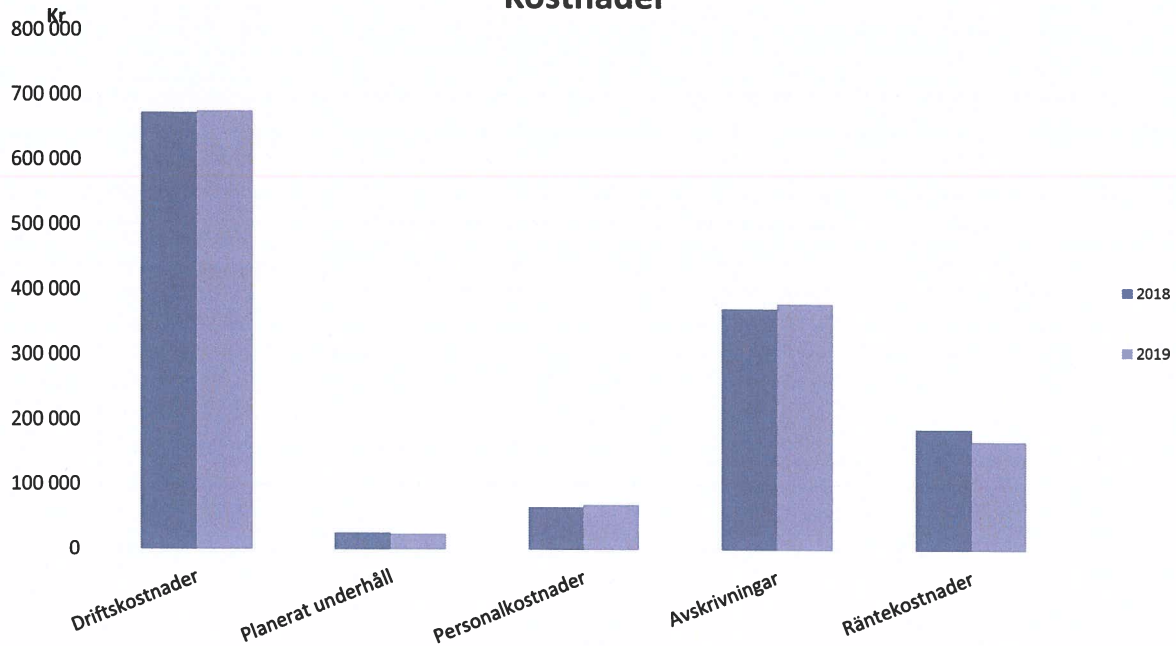
30

Mer

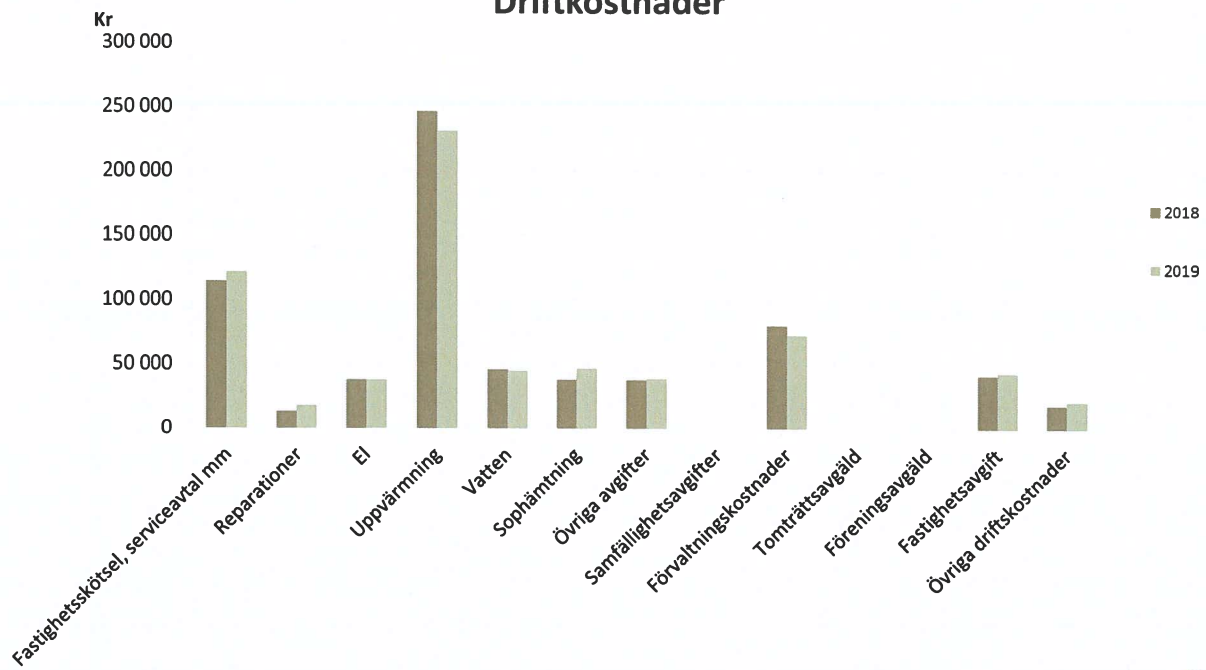


HSB brf Jakobsberg i Västerås

Kostnader



Driftkostnader



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SL" and "30".