



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Jakobsberg i Västerås får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Folksam Försäkringar under 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-18

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Från år 2021 sköts den ekonomiska förvaltningen av Fastighetsservice AB.

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



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (40) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 2 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Bengt Öhrman	ordförande
Malvina Groth	sekreterare
Tove Genchel	ledamot
Niklas Liljegren	ledamot
Niklas Wold	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Frederico Robbio	ledamot
Filip Lostelius	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Öhrman, Frederico Robbio, Malvina Groth och Niklas Liljegren.
Styrelsen har under året hållit 8 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Malvina Groth, Niklas Liljegren, Filip Lostelius 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 Ida Carlen och Ulla Tannergren.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

Bengt Öhrman utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Malvina Groth som suppleant.

Vicevärd

Siw Öhrman har varit vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26 utomhus på uteplatsen i ett uppsatt tält. På stämman deltog 16 medlemmar.

Underhåll och investeringar

På grund av de inbrott som drabbat föreningen i början av året ändrades planen för årets underhåll av fastigheten och utbyte av lås tidigare lades och låsen byttes i år. Under hösten har föreningen även slipat och målat om källargolven i huset. Kommande planerat underhåll är fönsterrenovering i samtliga lägenheter.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 61 000 kronor.

Handwritten signatures and initials:
NW
FR
MR
FL



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 994 401. Under året har föreningen amorterat 276 000 kr.

Föreningens avgifter för år 2020 var oförändrade och inför år 2021 var det en höjning på 1 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 919 kr/kvm och år.

Styrelsens bedömning av ekonomin är att den är stabil med dagens räntor. Men beroende på hur kostnadsökningar i övrigt utvecklar sig och att föreningen behöver ha en större buffert för större insatser kan ge behov av förändringar framöver.

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 3 informationsblad.

Under hösten genomfördes en aktivitetsskväll då det gamla mangelrummet tömdes på innehåll och gjordes klart för renovering för ett hemmagym. Förutom städning utomhus så förbereddes odlingsbäddar vid uteplatsen för nästa års odlingar.

Föreningens e-postadress är hsbbrfjakobsberg@gmail.com.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 843	1 678	1 671	1 651	1 646
Resultat efter finansiella poster tkr	333	365	353	182	279
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	32%	30%	27%	25%	24%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	919	919	919	919	919
Bankskuld kr/m ²	6 407	6 568	6 729	7 064	7 274
Räntekostnader kr/m ²	98	97	108	141	153
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	51%	52%	59%	62%	63%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	36	26	53	90	87



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 340	2 447 083	1 998 578	364 624
Omföring av årets resultat enl årsstämma			364 624	-364 624
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-212 815	212 815	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		61 000	-61 000	
Årets resultat				332 773
Belopp vid årets slut	33 340	2 295 268	2 515 018	332 773

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 363 203
Disponerat ur UH-fonden	212 815
Avsatt till UH-fonden	- 61 000
Årets resultat	<u>332 773</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 847 791

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 847 791
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 295 268 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 484 588 kr, se resultaträkningen.

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

Handwritten signatures and initials:
G WW
TR
Mk
FIL
Me



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 690 921	1 678 256
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	152 161	0
Summa rörelseintäkter		1 843 082	1 678 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-675 133	-674 336
Planerat underhåll	Not 5	-212 815	-24 060
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-75 195	-69 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-378 619	-378 619
Summa rörelsekostnader		-1 341 762	-1 146 474
Rörelseresultat		501 320	531 782
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-168 547	-167 158
Summa finansiella poster		-168 547	-167 158
Årets resultat		332 773	364 624
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-61 000	-45 000
Disposition underhållsfond		212 815	24 060
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		151 815	-20 940
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		484 588	343 684

Ww
FR
MLW
FL
MR



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 14 441 492 14 812 311

Mark

Not 10 102 849 102 849

Markanläggningar

Not 11 62 400 70 200

14 606 741 14 985 360

Summa anläggningstillgångar

14 606 741 14 985 360

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 120 120

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 640 684 1 353 097

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 42 811 36 855

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 133 28 605

1 723 749 1 418 677

Kassa och bank

Not 14 83 727 0

Summa omsättningstillgångar

1 807 476 1 418 677

Summa tillgångar

16 414 217 16 404 037

Handwritten signatures and initials: NW, TR, MR, TR, F.L.



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	33 340	33 340
Underhållsfond	2 295 268	2 447 083
	2 328 608	2 480 423
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 515 018	1 998 578
Årets resultat	332 773	364 624
	2 847 791	2 363 203
Summa eget kapital	5 176 399	4 843 626
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	10 718 401	10 994 401
	10 718 401	10 994 401
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	276 000	276 000
Övriga kortfristiga skulder	62 735	40 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	30 924	28 029
	Not 19	
	149 758	221 888
	519 417	566 011
Summa skulder	11 237 818	11 560 412
Summa eget kapital och skulder	16 414 217	16 404 037

NW
FR
MA
TR
FL

**HSB brf Jakobsberg i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	332 773	364 624
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	378 619	378 619
Kassaflöde från löpande verksamhet	711 392	743 243
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 484	-2 421
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-46 593	-3 542
Kassaflöde från löpande verksamhet	647 314	737 280
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggning	0	-78 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-78 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-276 000	-276 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-276 000	-276 000
Årets kassaflöde	371 314	383 280
Likvida medel vid årets början	1 353 097	969 817
Likvida medel vid årets slut	1 724 411	1 353 097

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

NW
TR
MA
TR
FL

**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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 194 880 kr. (7 194 880 kr)

Övrigt

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "Ww", "TJR", "Mw", "T3", "ME", and a large signature "J.L."



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 576 716	1 576 716
Hyror lokaler/p-platser	110 940	98 874
Övriga intäkter	3 550	3 490
Bruttoomsättning	1 691 206	1 679 080
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	-225	-824
	1 690 921	1 678 256
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	152 161	0
	152 161	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	117 462	121 360
Reparationer	8 525	17 773
El	36 841	37 785
Uppvärmning	211 766	230 732
Vatten	48 653	44 866
Sophämtning	41 848	46 578
Övriga avgifter	71 414	38 535
Förvaltningskostnader	72 628	72 336
Fastighetsavgift	44 780	43 220
Övriga driftskostnader	21 216	21 152
	675 133	674 336
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	212 815	24 060
	212 815	24 060
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	36 883	33 592
Vicevärdsarvode	20 600	20 349
Revisorsarvode	3 889	3 759
Löner och andra ersättningar	1 475	1 219
Sociala kostnader	12 348	10 540
	75 195	69 459
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	370 819	370 819
Markanläggningar	7 800	7 800
	378 619	378 619
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	168 308	167 158
Övriga finansiella kostnader	239	0
	168 547	167 158

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NW", "FR", "MA", and "J-L".



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 603 517	20 603 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 603 517	20 603 517
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 791 206	-5 420 387
Årets avskrivningar	-370 819	-370 819
Utgående avskrivningar	-6 162 025	-5 791 206
Bokfört värde	14 441 492	14 812 311
Taxeringsvärde för Bergsprängaren 4 i Västerås. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 600 000	13 600 000
Byggnad - lokaler	191 000	191 000
	13 791 000	13 791 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	7 800 000
Mark - lokaler	0	0
	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde totalt	21 591 000	21 591 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	102 849	102 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 849	102 849
Bokfört värde	102 849	102 849
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	78 000	0
Årets investeringar	0	78 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 000	78 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 800	0
Årets avskrivningar	-7 800	-7 800
Utgående avskrivningar	-15 600	-7 800
Bokfört värde	62 400	70 200

Handwritten signatures and initials: NW, FR, ALW, MR, TR, J.L.



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	120	120
	120	120

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	1 728	3 288
Skattekonto	41 083	33 567
	42 811	36 855

Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	83 727	0
	83 727	0

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 340	2 447 083	1 998 578	364 624
Omföring av årets resultat enligt årstämma			364 624	-364 624
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-212 815	212 815	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		61 000	-61 000	
Årets resultat				332 773
Belopp vid årets slut	33 340	2 295 268	2 515 018	332 773

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	215126	1,44%	2022-03-30	1 891 079	120 000
Stadshypotek AB	217138	1,59%	2022-12-01	2 991 368	80 000
Stadshypotek AB	220405	1,59%	2023-10-30	2 906 570	38 000
Stadshypotek AB	224031	1,19%	2024-12-01	3 205 384	38 000
				10 994 401	276 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 718 401**

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 9 614 401

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 17 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 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	12 348	10 541
	30 924	28 029

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	102 549	142 337
Upplupna räntekostnader	3 851	7 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 358	72 101
	149 758	221 888

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NR", "MB", and "J-C".



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-03-23


Bengt Ohlman


Federico Ignaci Robbio

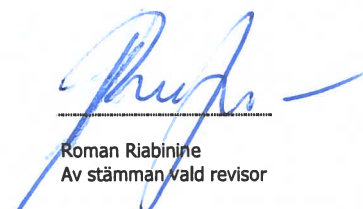

Tove Genchel

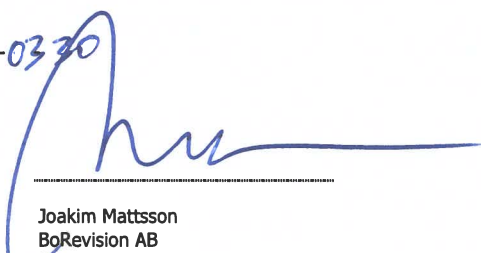

Malvina Groth


Niklas Liljegren WIK


Niklas Wold

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30


Roman Riabinine
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 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. 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 revisionssed 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. 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 Jakobsberg i Västerås 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 tryggsamt 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 30 / 3 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Roman Rabinine

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Jakobsberg i Västerås



514
KR/KVM
SPARANDE



6115
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



165
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



919
KR/KVM
ÅRSavgift

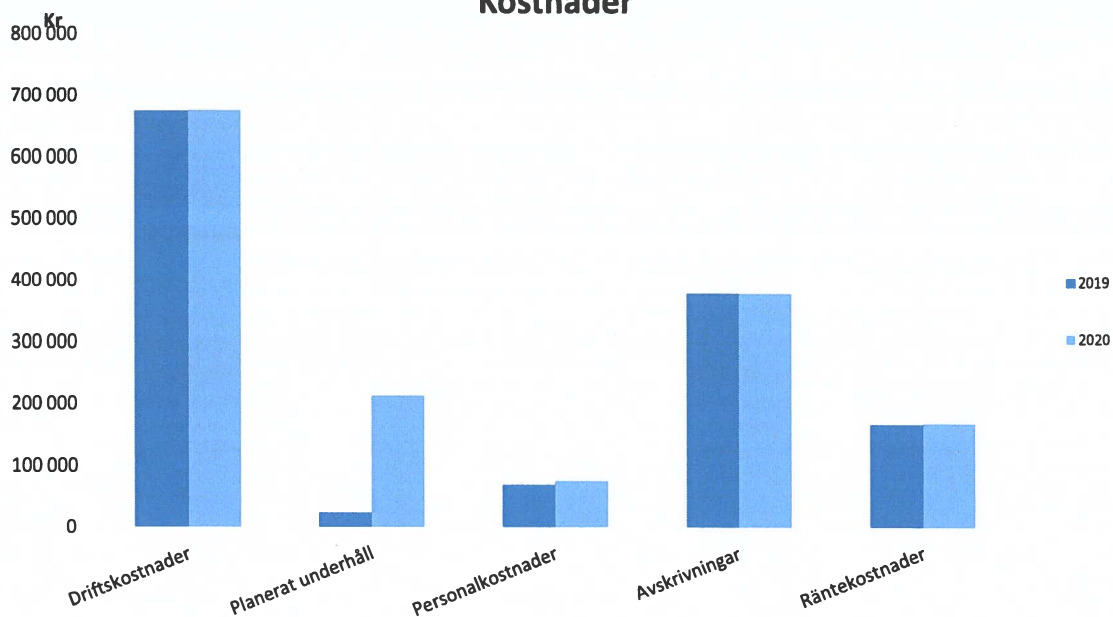
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 514 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDENSKALA 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 6115 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 165 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 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.



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

