



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jakobsdal 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 2018-08-31.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Bergsprängaren 5 som byggdes år 1947. Ombyggnad färdigställdes år 1995.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adressen Drottninggatan 30.

Föreningens 12 bostäder fördelar sig enligt följande:

12 lgh. 3 r o k 74,0 m²

Lägenhetsyta: 888,0 m²

Inom föreningen finns 1 lokal med bostadsrätt 104,0 m² och 13 p-platser.

Föreningen har varit försäkrad i Folksam under år 2020 där även bostadsrättstillägget ingår .

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-12.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvård har under året skötts av HSB Mälardalarna.

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

Åtgärd	År
Ombyggnation	1995
Stamrening	2004
Nytt låssystem	2007
Torkskåp	2007
Ytterdörrar lägenheter	2008
Fönster	2009
Undercentral	2011
Två tvättmaskiner	2013
Installation Radonfläkt	2014
Vattenprover handdukstorkar	2015



Radonåtgärder 2016
(Badrumsfläktar och tilluftsvent)
Nya fönster i lokalen 2016
Rökgasfläktar i skorstenarna 2017

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 16 (16) medlemmar, varav HSB Mälardalarna utgör en.
Under året har 0 (1) stycken lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Gunilla Svensson	ordförande
Helena Hansson	sekreterare
Karina Olofsson	ledamot
Anders Carlsson	ledamot
Patrik Fredriksson-Granholm	ledamot
Niklas Wold	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karina Olofsson Gunilla Svensson och Anders Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunilla Svensson, Patrik Granholm Fredriksson, Anders Carlsson och Karina Olofsson ,två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Anders Carlsson.

Revisor

På årsstämman valdes ingen föreningsvald revisor utan granskning utförs endast av en revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Christina Svensson. Sammankallande har varit Christina Svensson samt någon ur styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25 utomhus i trädgården. På stämman deltog 11 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 70 000 kronor.
Under året har avloppssystemet spolats, några träd har fällts samt en energideklaration har utförts.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 125 244 Under året har föreningen amorterat 44 648

År 2020 var det ingen höjning av avgifterna och inte år 2021 heller. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 715 kronor per kvm och år.

Föreningen har två lån som ska skrivas om under år 2021. Styrelsen jobbar för att inte behöva höja månadsavgifterna kommande år.

Föreningsinformation

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.

Föreningen har haft en städdag i april.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	675	671	671	657	657
Resultat efter finansiella poster tkr	11	54	-70	70	-77
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	21%	20%	18%	20%	18%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	715	715	715	715	716
Bankskuld kr/m ²	2 393	2 444	2 494	2 544	2 594
Räntekostnader kr/m ²	30	42	43	44	48
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	23%	23%	26%	27%	28%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	79	69	92	84	86

Ko H
[Handwritten signature]



Förändringar Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 000	20 897	426 024	-68 079	54 165
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årstämma				54 165	-54 165
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-34 000	34 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			70 000	-70 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					11 222
Belopp vid årets slut	150 000	20 897	462 024	-49 914	11 222

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	-	13 913
Disponerat ur UH-fonden		34 000
Avsatt till UH-fonden	-	70 000
Årets resultat		<u>11 222</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	38 692

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-	38 692
-------------------------	---	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 462 024 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -24 778 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Jakobsdal i Västerås

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	674 677	671 397
Summa rörelseintäkter		674 677	671 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-488 252	-468 093
Planerat underhåll	Not 4	-34 000	-1 739
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-40 866	-36 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-74 074	-74 074
Summa rörelsekostnader		-637 192	-579 948
Rörelseresultat		37 485	91 449
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-26 263	-37 284
Summa finansiella poster		-26 263	-37 284
Årets resultat		11 222	54 165
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-70 000	-61 000
Disposition underhållsfond		34 000	1 739
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-36 000	-59 261
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-24 778	-5 096



HSB brf Jakobsdal i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 8 2 149 543 2 223 617

Mark

Not 9 28 000 28 000

2 177 543 2 251 617

Summa anläggningstillgångar

2 177 543 2 251 617

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10 0 9 064

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

631 510 582 947

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 59 658 39 333

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 668 16 314

706 836 647 658

Summa omsättningstillgångar

706 836 647 658

Summa tillgångar

2 884 379 2 899 275



HSB brf Jakobsdal i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

20 897

20 897

Upplåtelseavgifter

150 000

150 000

Underhållsfond

462 024

426 024

632 921

596 921

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-49 913

-68 079

Årets resultat

11 222

54 165

-38 692

-13 913

Summa eget kapital

594 229

583 008

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 496 936

1 519 144

1 496 936

1 519 144

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

628 308

650 748

Leverantörsskulder

37 303

23 391

Fond för inre underhåll

17 415

17 415

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

17 766

22 231

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

92 422

83 339

793 213

797 123

Summa skulder

2 290 149

2 316 267

Summa eget kapital och skulder

2 884 379

2 899 275

**HSB brf Jakobsdal i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	11 222	54 165
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	74 074	74 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	85 296	128 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 615	-21 426
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	18 530	-3 747
Kassaflöde från löpande verksamhet	93 211	103 066
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-44 648	-44 648
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-44 648	-44 648
Årets kassaflöde	48 563	58 418
Likvida medel vid årets början	582 947	524 529
Likvida medel vid årets slut	631 510	582 947

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

**HSB brf Jakobsdal 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 1,9 %

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 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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



HSB brf Jakobsdal i Västerås

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	634 932	634 932
Hyrer P-plats	37 800	37 800
Övriga intäkter	4 105	715
Bruttoomsättning	676 837	673 447
Hyresrabatter och övriga avdrag	-360	0
Hyresbortfall	-1 800	-2 050
	674 677	671 397
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	120 682	130 328
Reparationer	46 430	7 843
El	31 498	36 965
Uppvärmning	132 266	143 554
Vatten	23 245	20 028
Sophämtning	31 616	22 357
Övriga avgifter	29 503	28 458
Förvaltningskostnader	47 100	52 847
Fastighetsavgift	20 418	19 794
Övriga driftskostnader	5 493	5 920
	488 252	468 093
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	34 000	1 739
	34 000	1 739
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 600	21 800
Vicevärdsarvode	7 400	7 400
Sociala kostnader	7 866	6 842
	40 866	36 042
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	74 074	74 074
	74 074	74 074
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	26 263	37 284
	26 263	37 284

**HSB brf Jakobsdal i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 832 020	3 832 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 832 020	3 832 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 608 403	-1 534 329
Årets avskrivningar	-74 074	-74 074
Utgående avskrivningar	-1 682 477	-1 608 403
Bokfört värde	2 149 543	2 223 617
Taxeringsvärde för Bergsprängaren 5 i Västerås. Värdeår 1947.		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 000 000	5 000 000
Byggnad - lokaler	327 000	327 000
	5 327 000	5 327 000
Mark - bostäder hyreshus	4 039 000	4 039 000
Mark - lokaler	0	0
	4 039 000	4 039 000
Taxeringsvärde totalt	9 366 000	9 366 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 000	28 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 000	28 000
Bokfört värde	28 000	28 000



HSB brf Jakobsdal i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	13 167
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-4 103
	0	9 064

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	4 596	5 220
Skattekonto	40 212	32 718
Övriga fordringar	14 850	1 395
	59 658	39 333

Not 12 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 000	20 897	426 024	-68 079	54 165
Omföring av årets resultat enligt årstämma				54 165	-54 165
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-34 000	34 000	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			70 000	-70 000	
Årets resultat					11 222
Belopp vid årets slut	150 000	20 897	462 024	-49 913	11 222

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	211943	1,49%	2021-04-30	337 412	15 400
Stadshypotek AB	211944	1,49%	2021-04-30	274 160	12 512
Stadshypotek AB	223724	0,88%	2023-10-30	907 572	10 000
Stadshypotek AB	227027	0,91%	2024-09-30	606 100	6 736
				2 125 244	44 648

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 496 936**

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 1 902 004

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 2 542 000 2 542 000

varav frigjorda 0 0

Summa ställda säkerheter **2 542 000** **2 542 000**

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	44 648	44 648
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	583 660	606 100
	628 308	650 748

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	7 866	6 844
Källskatt	9 900	8 760
Övriga kortfristiga skulder	0	6 627
	17 766	22 231

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	55 911	46 597
Upplupna räntekostnader	4 229	4 408
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 282	32 334
	92 422	83 339

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



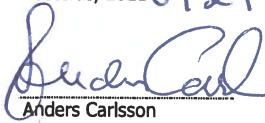
HSB brf Jakobsdal i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-04-29


Anders Carlsson


Gunilla Svensson

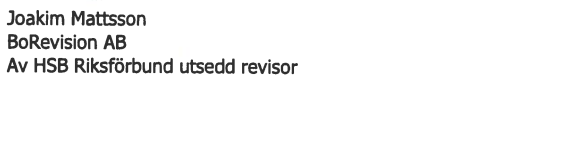

Helena Hansson


Karina Olofsson


Niklas Wold


Patrik Granholm Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jakobsdal i Västerås, org.nr. 778000-3096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakobsdal i Västerås för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jakobsdal i Västerås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 5/5 2021

Jakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Jakobsdal i Västerås



120

KR/KVM
SPARANDE



2142

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



189

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



715

KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

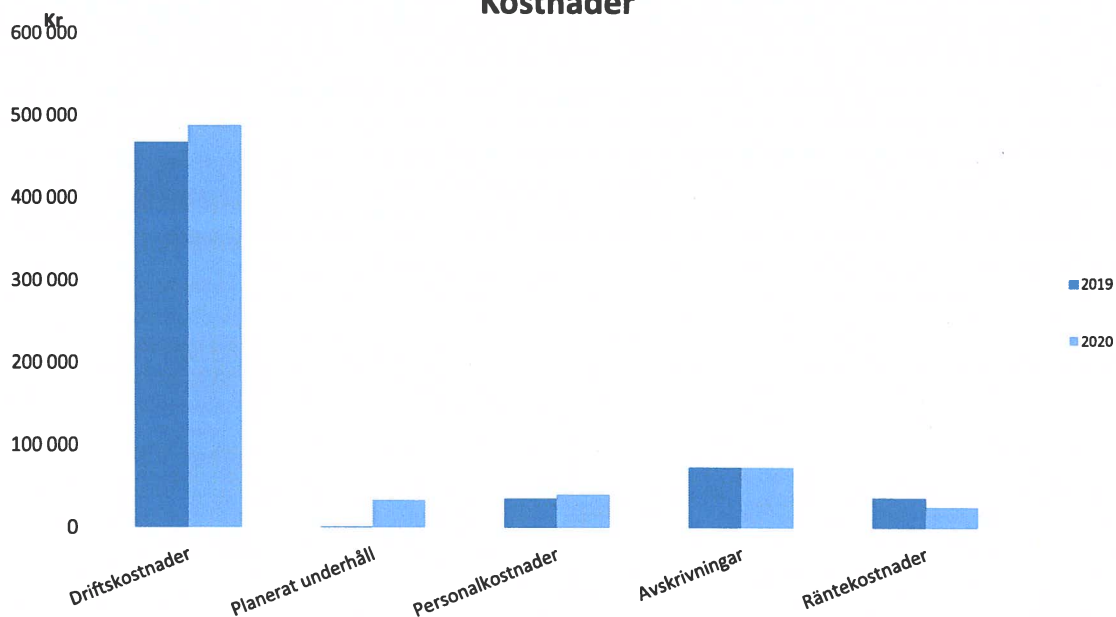
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 120 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.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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-behoven.	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 2142 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 3%	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 189 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 715 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 Jakobsdal i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

