HSB Bostadsrättsförening
Jämtbo i Avesta



Org.nr. 782000-1738

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning
Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Avesta vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.
Föreningen registrerades 1944-09-15 med byggnadsår 1945-46 och äger fastigheten
Jämtbo 22 i Avesta kommun med adresserna Garmakaregatan 2 , 4 A-B, 6 A-B och Jämtbovägen 7 A-B. Föreningen innehåller 54 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt. Totalt 33 biluppställningsplatser. 30 med eluttag, 10 av dessa även med möjlighet till elbilsladdning. 15 av dessa biluppställningsplatser på arrenderad mark.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	18	717
2 rum och kök	30	1 557
3 rum och kök	6	408
Bostäder	54	2 682
Lokaler	2	61

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Gröntjärna HB.
Städningen har ombesörjts av Gröntjärna HB.
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna
Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under sommaren 2022.
Ny underhålls- och investeringsplan på 50 år har upprättats av styrelsen 2022.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes senast 2021 med 0,9 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om höjd årsavgift med 3% from 1 januari 2023. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 846 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme. Extra avgift tas ut för digital-TV och kollektivt bredband.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59 (59). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 5 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24. I stämman deltog 10 (6) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:		tom stämman
Harry Tägtlund	ordförande	2024
Petter Tanmark	vice ordförande	2023
Per Jansson	ledamot	2024
Anneli Tägtlund	sekreterare	2023
Ewa-Lena Björs	ledamot	2024
Bengt Lindgren	ledamot	2023
Felicia Janhager	ledamot	avgått 2022-08-31
Ilir Bara	ledamot	avgått 2022-08-31
Camilla Selemark	utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 8 (7) sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Harry Tägtlund, Petter Tanmark och Eva Lena Björs, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Kjell Lövgren med Ewa Lövgren som suppleant, valda av föreningen av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Styrelsen har fullgjort uppdraget som valberedning.

Vicevärd
Vicevärd har varit Per Jansson.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige
Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Harry Tägtlund med Petter Tanmark som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll 2022

Lägenhetsbesiktning
Säkerhetsgolv

Planerat underhåll 2023
Eventuellt byte tvättutrustning
Ny värmestyrning i tre hus

Historik, underhåll (årtal o. åtgärd)

2014	Renovering av källare, tvättstuga och torkrum. Iordningställande av uthyrningsrum.
2015	Balkong och fönsterbyte. Nya yttre entréer framför Garmakaregatan 4. Ny torktumlare till tvättstugan.
2016	Ny markbeläggning vid Jämtbovägen 7 samt vid Garmakaregatan 2. Ny häck planterad vid Jämtbovägen. Nya entréer vid Garmakaregatan 6. Ny asfaltering av P-platser på gården samt utanför Garmakaregatan 6. Ny belysning på parkeringen på gården samt infart och ny belysning till Garmakaregatan 2. Ny trappa mellan parkeringen på gården och Garmakaregatan 2 samt nya trappor utanför Jämtbovägen.
2017	Nya entrétak vid samtliga portar Nya underjordsbehållare för avfallshantering inkl. markanläggning och mur. Ny vattenledning från kommunens post och in i Garmakaregatan 6. Nya automatiska trapphusbelysningar Nya bänkbord och bord till uteplatsen
2018	Plattsättning vid parksoffor
2019	Byten av termostatduschblandare Reparation källartrappor
2020	Bergvärme Uttag för elbilsladdning Busk och trädplantering
2021	Underhåll av grönytor samt installation av minnesmätke "Bergvärme" Underhåll av häng- och stuprännor

Installation och flytt av belysning, P-platser
Utbyte av varmvattenledningar
Underhåll/byte av takpannor
Komplettering med brandsläckare, entreér
Minnesplats Bergvärme

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta inkl lokaler

Resultat och ställning	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning tkr	2 440	2 430	2 390	2 333	2 247
Resultat efter finansiella poster tkr	501	353	402	241	349
Avgiftsnivå kr/kvm	821	821	814	804	804
Yttre fond kr/kvm	276	158	72	48	57
Lån kr/kvm	2 661	3 082	3 212	2 535	2 635
Soliditet %	33%	27%	23%	25%	23%
Likviditet i %	147%	172%	129%	163%	135%
Genomsnittlig skuldränta i %	1.74%	1.42%	1.40%	1.40%	1.41%

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 670	432 352	2 414 774	352 950
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			352 950	-352 950
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-34 745	34 745	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		160 000	-160 000	
Extra avsättning fond för yttre uh enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Årets resultat				500 554
Belopp vid årets slut	**99 670**	**757 607**	**2 442 469**	**500 554**

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 767 724
Extra avsättning till yttre fond enligt stämma 2022	-200 000
Disponerat ur yttre fond	34 745
Avsatt till yttre fond	- 160 000
Årets resultat	500 554
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 943 023

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 943 023
	2 943 023

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 375 299 kr.

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

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Resultaträkning

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 440 149	2 430 197
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 236	9 623
Summa rörelseintäkter		**2 451 385**	**2 439 820**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 262 717	-1 164 195
Planerat underhåll	Not 5	-34 745	-237 188
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-165 353	-205 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-354 125	-356 253
Summa rörelsekostnader		-1 816 940	-1 963 111
Rörelseresultat		**634 445**	**476 709**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 094	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-136 985	-123 760
Summa finansiella poster		-133 891	-123 759
Årets resultat		**500 554**	**352 950**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-160 000	-273 000
Disposition underhållsfond		34 745	237 188
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-125 255	-35 812
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**375 299**	**317 138**

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	9 394 225	9 675 119
Mark	Not 11	51 898	51 898
Markanläggningar	Not 12	883 944	957 175
		10 330 067	10 684 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 330 567	10 684 692
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	3 327	1 269
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 187 628	1 601 925
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	9 416	10 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 732	74 673
		1 280 103	1 688 692
Kassa och bank	Not 16	18 296	17 606
Summa omsättningstillgångar		1 298 399	1 706 298
Summa tillgångar		**11 628 965**	**12 390 990**

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Balansräkning		**2022-12-31**	**2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
Bundet eget kapital			
Insatser		99 670	99 670
Underhållsfond		757 607	432 352
		857 277	532 022
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 442 469	2 414 774
Årets resultat		500 554	352 950
		2 943 023	2 767 724
Summa eget kapital		3 800 300	3 299 746
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	0	3 640 000
		0	3 640 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	7 299 000	4 815 000
Leverantörsskulder		34 571	97 232
Aktuell skatteskuld		12 566	1 419
Fond för inre underhåll		71 045	71 045
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	3 378	3 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	408 105	463 476
		7 828 665	5 451 244
Summa skulder		7 828 665	9 091 244
Summa eget kapital och skulder		**11 628 965**	**12 390 990**

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	500 554	352 950
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 125	356 253
Kassaflöde från löpande verksamhet	854 679	709 203
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 708	-439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-106 579	-269 494
Kassaflöde från löpande verksamhet	742 392	439 270
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 156 000	-356 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 156 000	-356 000
Årets kassaflöde	**-413 608**	**83 270**
Likvida medel vid årets början	**1 619 531**	**1 536 261**
Likvida medel vid årets slut	**1 205 924**	**1 619 531**

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

HSB Brf Jämtbo i Avesta

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 2,1 %
Markanläggningar 5-10 %

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 2023 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 162 685 kr.

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

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 203 236	2 203 236
	Hyror	106 118	102 978
	Övriga avgifter	117 568	113 808
	Övriga intäkter	14 537	14 152
	Bruttoomsättning	2 441 459	2 434 174
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-165	0
	Hyresbortfall	-1 145	-3 980
		2 440 149	**2 430 194**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	11 236	0
	Övriga intäkter	0	9 623
		11 236	**9 623**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	238 603	226 079
	Reparationer	41 093	41 232
	El	402 178	344 711
	Vatten	94 298	91 831
	Sophämtning	97 096	87 250
	Övriga avgifter	170 488	172 458
	Förvaltningskostnader	135 332	132 067
	Tomträttsavgäld	4 500	0
	Fastighetsavgift	48 833	37 686
	Övriga driftskostnader	30 297	30 882
		1 262 717	**1 164 195**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Underhåll enligt plan	34 745	237 188
		34 745	**237 188**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	56 159 *	93 800
	Vicevärdsarvode	63 000	60 000
	Övriga arvoden	4 500	8 250
	Revisorsarvode	2 795	2 380
	Löner och andra ersättningar	1 460	730
	Sociala kostnader	37 439	40 315
		165 353	**205 475**

* Periodiseringsfel från tidigare år

Föreningen har inte haft några anställda under året.

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	280 894 *	294 687
	Markanläggningar	73 231 *	61 566
		354 125	**356 253**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	3 083	0
	Ränteintäkter skattekonto	10	1
	Övriga finansiella intäkter	1	0
		3 094	**1**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	136 845	122 858
	Övriga finansiella kostnader	140	902
		136 985	**123 760**

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 10	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	14 100 246	14 100 246
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 100 246	14 100 246
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 425 127	-4 136 273
	Årets avskrivningar	-280 894	-288 854
	Utgående avskrivningar	-4 706 021	-4 425 127
	Bokfört värde	**9 394 225**	**9 675 119**
	Taxeringsvärde för Jämtbo 22 i Avesta. Värdeår 1946.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	12 316 000	9 425 000
	Mark - bostäder hyreshus	3 691 000	2 920 000
	Taxeringsvärde totalt	**16 007 000**	**12 345 000**
Not 11	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	51 898	51 898
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 898	51 898
	Bokfört värde	**51 898**	**51 898**
Not 12	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 249 925	1 249 925
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 249 925	1 249 925
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-292 750	-225 351
	Årets avskrivningar	-73 231	-67 399
	Utgående avskrivningar	-365 981	-292 750
	Bokfört värde	**883 944**	**957 175**
Not 13	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
		500	**500**

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 14	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 327	1 269
		3 327	**1 269**
Not 15	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	9 416	10 825
		9 416	**10 825**
Not 16	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	18 296	17 606
		18 296	**17 606**

Not 17 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 670	432 352	2 414 774	352 950
Omföring av årets resultat enligt årstämma			352 950	-352 950
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-34 745	34 745	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		160 000	-160 000	
Extra avsättning fond för yttre fond		200 000	-200 000	
Årets resultat				500 554
Belopp vid årets slut	**99 670**	**757 607**	**2 442 469**	**500 554**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Södra Dalarnas Sparl	695.871.393-2	1,57%	2023-09-09	3 640 000	160 000
Södra Dalarnas Sparl	6958715952	2,94%	2022-12-30	3 659 000	196 000
				7 299 000	356 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

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 5 519 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter	**8 900 000**	**8 900 000**

Not 19	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	356 000	356 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	6 943 000	4 459 000
		7 299 000	**4 815 000**
Not 20	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	1 728	1 572
	Källskatt	1 650	1 500
		3 378	**3 072**
Not 21	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	184 655	187 998
	Upplupna räntekostnader	299	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 879	275 478
		409 833	**463 476**

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Avesta, 2023-03-09

Anneli Tägtlund

Bengt Lindgren

Camilla Selemark

Eva Lena Björs

Per Jansson

Harry Tägtlund

Petter Tanmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-20

Kjell Lövgren
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jämtbo i Avesta, org.nr. 782000-1738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jämtbo i Avesta för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna
Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.
I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Jämtbo i Avesta för räkenskapsåret 2022 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 revisorssed 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.

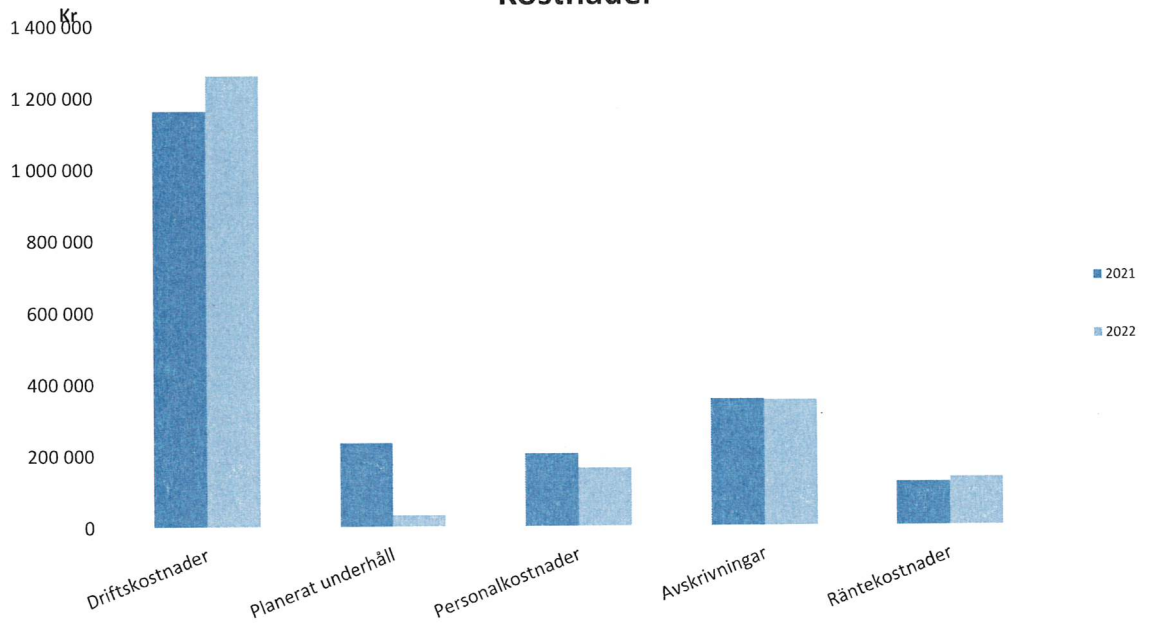
Avesta den 20/3 2023

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

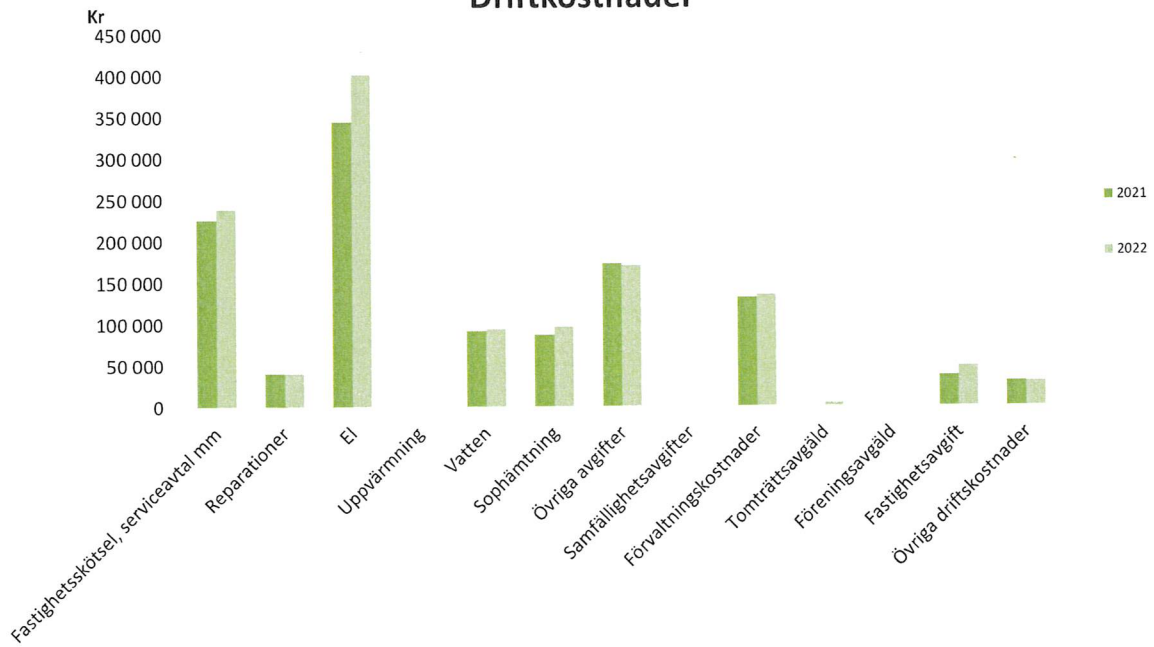
Kjell Lövgren
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Jämtbo i Avesta

Kostnader



Driftkostnader



Org Nr: 782000-1738

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Jämtbo i Avesta



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 324 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-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** 2661 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** 181 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** 821 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.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balans-räkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.