



HSB Bostadsrättsförening Jämtbo i Avesta



Org.nr. 782000-1738

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jämtbo i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1738 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jämtbo 22 i Avesta kommun med adresserna Garmakaregatan 2, 4 A-B, 6 A-B och Jämtbovägen 7 A-B.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jämtbo 22	1944-09-15	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Gröntjärna Entreprenad & Fastighetsservice.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2682
2	lokaler (hyresrätt)	61
Totalt 56 objekt		2743

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 30 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Totalt 33 biluppställningsplatser. 30 med eluttag, 10 av dessa även med möjlighet till elbilsladdning. 15 av biluppställningsplatser på arrenderad mark.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Harry Tägtlund	Ordförande
John Bergqvist	Vice ordförande
Anneli Tägtlund	Sekreterare
Petter Tanmark	Ledamot
Bengt Lindgren	Ledamot
Eva Lena Björs	Ledamot
Per Jansson	Ledamot
Jonas Hedh	Ledamot
Mikael Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Harry Tägtlund, Per Jansson och Eva Lena Björs.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Harry Tägtlund, John Bergqvist och Eva Lena Björs.

Revisorer har varit: Kjell Lövgren vald av föreningen med Ewa Lövgren som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Styrelsen har fullgjort uppdraget som valberedning.

Vicevärd har varit Per Jansson.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Harry Tägtlund med John Bergqvist som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-16. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår vatten och värme. Extra avgift tas ut för digital-TV och kollektivt bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Renovering av källare, tvättstuga och torkrum
2014	lordningställande av uthyrningsrum
2015	Balkong- och fönsterbyte
2016	Ny asfaltering av p-platser på gården samt utanför Garmakaregatan 6
2016	Ny belysning på parkeringen på gården samt infart och ny belysning till Garmakaregatan 2
2017	Nya entrétak vid samtliga portar
2017	Nya underjordsbehållare för avfallshantering inkl. markanläggning och mur
2017	Nya automatiska trapphusbelysningar
2019	Byten av termostaduschblandare
2020	Bergvärme
2020	Uttag för elbilsladdning
2021	Underhåll av grönytor samt installation av minnesmärke "Bergvärme"
2021	Underhåll av häng- och stuprännor
2021	Utbyte av varmvattenledningar
2021	Komplettering med brandsläckare entreér
2023	Ny värmestyrning tre hus
2023	Ny tvättmaskin

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

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 MålarDalarna är medlem i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	318	324	345	303	245
Skuldsättning, kr/kvm	2 379	2 661	3 082	3 212	2 507
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	179	181	159	204	247
Årsavgifter, kr/kvm	846	821	821	814	804
Totala intäkter, kr/kvm	962	894	889	876	851
Nettoomsättning, tkr	2 638	2 440	2 430	2 390	2 333
Resultat efter finansiella poster, tkr	398	501	353	402	241
Soliditet, %	37	33	27	23	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 670	0	0	99 670
Underhållsfond, kr	757 607	0	45 949	803 556
S:a bundet eget kapital, kr	857 277	0	45 949	903 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 442 469	500 554	-45 949	2 897 074
Årets resultat, kr	500 554	-500 554	397 694	397 694
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 943 023	0	351 745	3 294 768
S:a eget kapital, kr	3 800 300	0	397 694	4 197 994

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 051 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 943 023
Årets resultat, kr	397 694
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 051
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 294 768

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 294 768
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 531 957	2 440 149
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	105 741	11 236
Summa rörelseintäkter		2 637 698	2 451 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 321 777	-1 262 717
Planerat underhåll	Not 5	-118 051	-34 745
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-243 986	-165 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-355 189	-354 125
Summa rörelsekostnader		-2 039 002	-1 816 940
Rörelseresultat		598 696	634 445
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 449	3 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-228 451	-136 985
Summa finansiella poster		-201 002	-133 891
Årets resultat		397 694	500 554
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-164 000	-160 000
Disposition underhållsfond		118 051	34 745
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-45 949	-125 255
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		351 745	375 299

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 9 106 435	9 394 225
Mark	Not 11 51 898	51 898
Markanläggningar	Not 12 816 545	883 944
	<u>9 974 878</u>	<u>10 330 067</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>9 975 378</u>	<u>10 330 567</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 3 327	3 327
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	669 525	1 187 628
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 3 940	9 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 208	79 732
	<u>768 000</u>	<u>1 280 103</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 600 861	0
Kassa och bank	Not 17 0	18 296
Summa omsättningstillgångar	<u>1 368 861</u>	<u>1 298 399</u>
Summa tillgångar	<u>11 344 239</u>	<u>11 628 965</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	99 670	99 670
Underhållsfond	803 556	757 607
	<u>903 226</u>	<u>857 277</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 897 074	2 442 469
Årets resultat	397 694	500 554
	<u>3 294 768</u>	<u>2 943 023</u>
Summa eget kapital	<u>4 197 995</u>	<u>3 800 300</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	6 524 704
Leverantörsskulder	59 969	34 571
Aktuell skatteskuld	21 835	12 566
Fond för inre underhåll	65 758	71 045
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	3 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	470 600
	<u>7 146 244</u>	<u>7 828 665</u>
Summa skulder	<u>7 146 244</u>	<u>7 828 665</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>11 344 239</u>	<u>11 628 965</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	397 694	500 554
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	355 189	354 125
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>752 883</u>	<u>854 679</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 000	-5 708
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	91 875	-106 579
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>838 758</u>	<u>742 392</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-774 296	-1 156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-774 296</u>	<u>-1 156 000</u>
Årets kassaflöde	64 462	-413 608
Likvida medel vid årets början	1 205 924	1 619 531
Likvida medel vid årets slut	1 270 386	1 205 924

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

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 2024 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 269 284	2 203 236
Hyror	110 738	106 118
Övriga avgifter	134 548	117 568
Övriga intäkter	22 367	14 537
Bruttoomsättning	<u>2 536 937</u>	<u>2 441 459</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-165
Hyresbortfall	-4 980	-1 145
	2 531 957	2 440 149
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	105 741	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 236
	105 741	11 236
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	252 791	238 603
Reparationer	52 688	41 093
El	368 057	402 178
Vatten	122 700	94 298
Sophämtning	109 251	97 096
Övriga avgifter	175 317	170 488
Förvaltningskostnader	144 639	135 332
Arrendeavgift	0 *	4 500 *
Fastighetsavgift	48 833	48 833
Övriga driftskostnader	47 503	30 297
	1 321 777	1 262 717
* Ej periodiserat föregående år, 2 250 kr/år		
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	39 178	0
Underhåll enligt plan	78 873	34 745
	118 051	34 745
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	119 500	56 159 *
Vicevärdsarvode	66 000	63 000
Övriga arvoden	3 000	4 500
Revisorsarvode	2 835	2 795
Löner och andra ersättningar	2 795	1 460
Sociala kostnader	49 856	37 439
	243 986	165 353
* Periodiseringsfel från tidigare år		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	287 790	280 894
Markanläggningar	67 399	73 231
	355 189	354 125
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	27 031	3 083
Ränteintäkter skattekonto	375	10
Övriga finansiella intäkter	43	1
	27 449	3 094
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	228 311	136 845
Övriga finansiella kostnader	140	140
	228 451	136 985

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 100 246	14 100 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 100 246	14 100 246
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 706 021	-4 425 127
Årets avskrivningar	-287 790	-280 894
Utgående avskrivningar	-4 993 811	-4 706 021
Bokfört värde	9 106 435	9 394 225
Taxeringsvärde för Jämtbo 22 i Avesta. Värdeår 1946.		
Byggnad - bostäder hyreshus	12 316 000	12 316 000
Mark - bostäder hyreshus	3 691 000	3 691 000
Taxeringsvärde totalt	16 007 000	16 007 000
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	-365 981	-292 750
Årets avskrivningar	-67 399	-73 231
Utgående avskrivningar	-433 380	-365 981
Bokfört värde	816 545	883 944
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 327	3 327
	3 327	3 327
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 940	9 416
	3 940	9 416
Not 16 Kortfristiga placeringar		
Södra Dalarnas Sparbank	600 861	0
	600 861	0
Not 17 Kassa och bank		
Bankkonto	0	18 296
	0	18 296

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	99 670	757 607	2 442 469	500 554	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			500 554	-500 554	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-118 051	118 051		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		164 000	-164 000		
Årets resultat				397 694	
Belopp vid årets slut	99 670	803 556	2 897 074	397 694	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Södra Dalarnas Sparl	695.871.393-2	4,50%	2024-03-30	3 480 000	160 000
Södra Dalarnas Sparl	6958715952	4,50%	2024-03-30	3 044 704	196 000
				6 524 704	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					4 744 704
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 900 000	8 900 000
Summa ställda säkerheter				8 900 000	8 900 000
Not 20 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)			6 168 704	6 943 000	
			6 524 704	7 299 000	
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter			1 728	1 728	
Källskatt			1 650	1 650	
			3 378	3 378	
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter			212 981	184 655	
Upplupna räntekostnader			0	299	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			257 619	223 151	
			470 600	408 105	
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Avesta, 2024

Digitalt signerad av

Anneli Tägtlund	Bengt Lindgren	Eva Lena Björs
Harry Tägtlund	John Bergqvist	Jonas Hedh
Mikael Persson	Per Jansson	Petter Tanmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Kjell Lövgren	Tommy Mårtensson
Av stämman vald revisor	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 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Lövgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Jämtbo i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HARRY TÄGTLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 17:32:06



JOHN BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 16:27:15



ANNELI TÄGTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 17:29:33



JONAS HEDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 17:28:54



EVA LENA BJÖRS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 17:28:27



BENGT LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 17:30:47



PER JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 16:13:28



PETTER TANMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 18:01:43



MIKAEL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 17:07:48



KJELL LÖVGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:51:51



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 11:04:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Jämtbo i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL LÖVGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:49:38

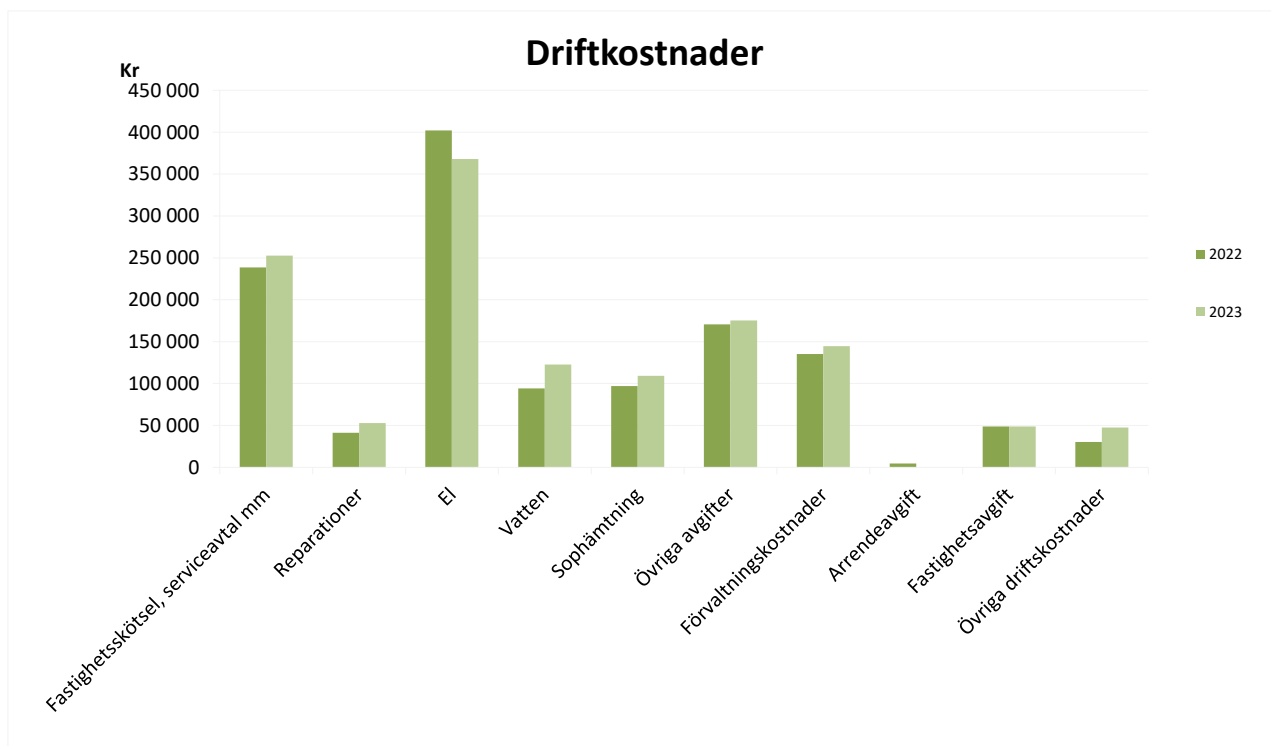
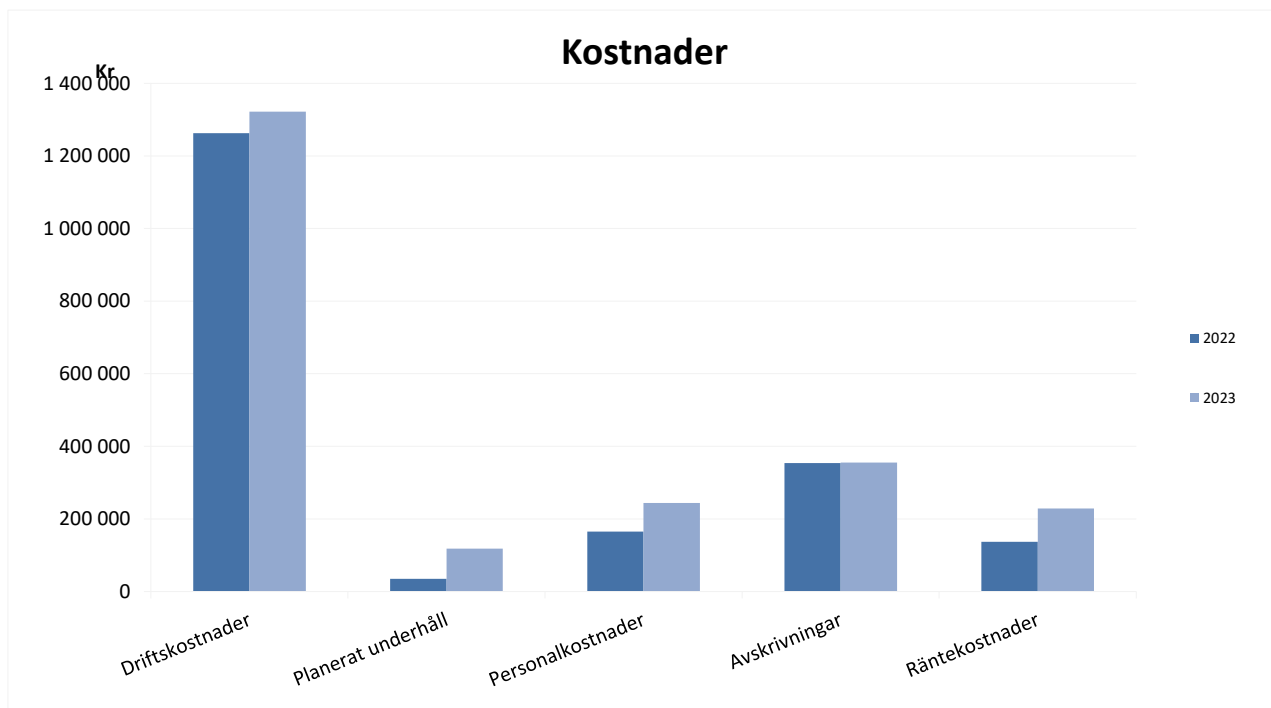


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 11:12:59







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Jämtbo i Avesta



318

KR/KVM

SPARANDE



2379

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



179

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



846

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 318 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2379 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 179 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 846 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

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.