



## **HSB Bostadsrättsförening Jämtbo i Avesta**



Org.nr. 782000-1738

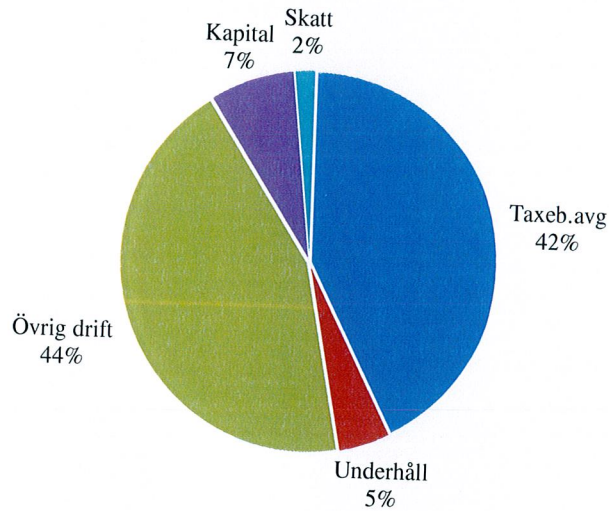
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2016-01-01—2016-12-31**

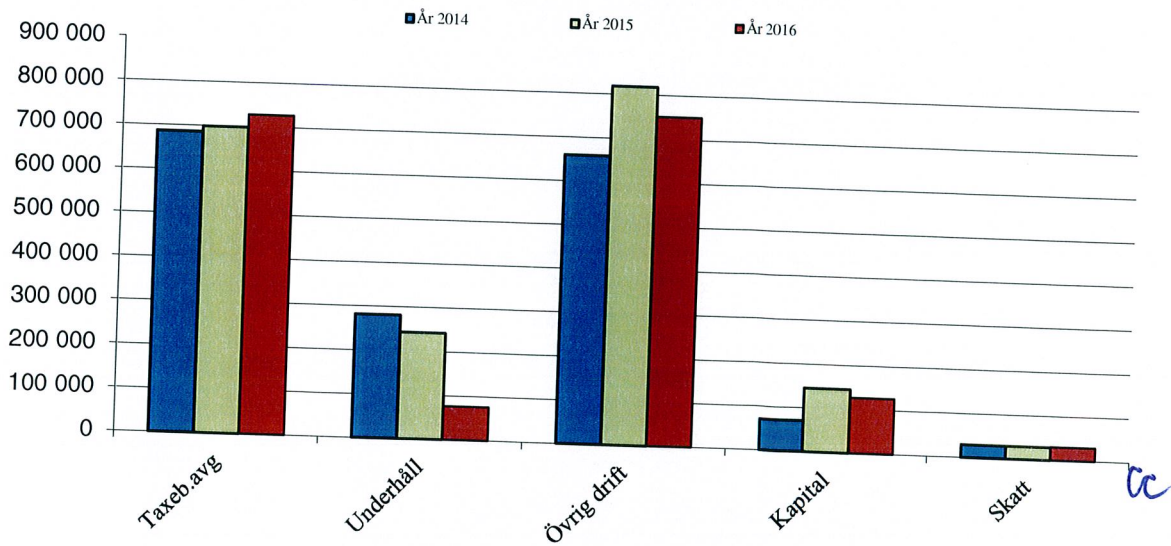
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.

## Året i sammandrag

### Kostnadsfördelning



### Kostnadsutveckling



## 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 4 lokaler med hyresrätt, 17 biluppställningsplatser och 10 biluppställningsplatser på arrenderad mark.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	18	717
2 rum och kök	30	1 557
3 rum och kök	6	408
Bostäder	54	2 682

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 Dalarna

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2016-11-21--22.

Underhållsplan har upprättats 2015 och senast reviderad 2016-10-24.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2016 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2017 och beslutat om oförändrade årsavgifter för 2017. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 804 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår vatten, värme och kabel-tv.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 54 (55). 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 Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 10 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 maj 2016. I stämman deltog 11 (9) medlemmar.

cc

### **Styrelse**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		tom stämman
Harry Tägtlund	ordförande	2018
Per Jansson	vice ordförande	2018
Anneli Tägtlund	sekreterare	2017
Maj-Britt Lindroos	ledamot	2017
Emy Thellenberg	ledamot	2017
Emma Thelander	utsedd av HSB Dalarna	
Johan Hagman	suppleant	2017
Eva Lena Björs	suppleant	2017

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anneli Tägtlund, Maj-Britt Lindroos, Emy Thellenberg, samt suppleanterna Johan Hagman och Eva Lena Björs

Styrelsen har under året hållit 9 (11) sammanträden.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Harry Tägtlund, Per Jansson, Maj-Britt Lindroos och Emy Thellenberg, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Lars Enghed med Lars Olov Eklund som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Per Jansson.

### **Studieorganisatör**

Agneta Jansson har varit studieorganisatör.

### **Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Harry Tägtlund med Per Jansson som suppleant.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### ***Årets underhåll 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.
- Gammal panna och oljetank borttaget.

#### ***Planerat underhåll 2017***

- Nya entréer vid samtliga portar
- Nya underjordsbehållare för avfallshantering inkl. markanläggning och mur.
- Ny och återplantering av träd och buskar.
- Ny vattenledning från kommunens post och in i Garmakaregatan 6.

**Historik, underhåll (årtal o. åtgärd)**

- 2013 Uppgradering av pumpar och andra aggregat i undercentralen.  
2014 Renovering av källare, tvättstuga och torkrum.  
Iordningställande av uthyrningsrum.  
2015 Balkong och fönsterbyte.  
Nya yttre entréer framför Garmakaregatan 4.  
Ny torktumlare till tvättstugan.  
Ny värmestyrenhet till värmecentral.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettomsättning, tkr	2279	2257	2029	2028	1980
Rörelseresultat efter finansiella poster, tkr	401	276	173	-340	387
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	804	781	743	743	732
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	201	156	208	238	347
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	2622	2717	768	812	857
Soliditet i %	21	17	34	31	36
Likviditet i %	85	134	309	298	361
Genomsnittlig skuldränta i %	1,76	1,80	3,37	3,42	4,46

<b>Förändring i eget kapital</b>	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 670	0	426 934	892 051	276 261
2015 års vinstdisp enligt stämmobeslut				276 261	-276 261
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			200 000	-200 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-76 842	76 842	
<b>Årets resultat</b>					400 995
Belopp vid årets slut	<b>99 670</b>	<b>0</b>	<b>550 092</b>	<b>1 045 153</b>	<b>400 995</b>


**Resultatdisposition**

*Föreningsstämman har att ta ställning till:*

Balanserat resultat före avsättning till och omföring från underhållsfond		<b>1 168 311</b>
<u>Styrelsens behandling av yttre fond</u>		
Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-200 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	76 842	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	<b>-123 158</b>	-123 158
Balanserat resultat efter disposition av yttre fond		1 045 153
Årets resultat		400 995
<b>Summa</b>		<b>1 446 148</b>

*Styrelsens förslag till resultatdisposition*

**Till balanserat resultat överförs** **1 446 148**

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 278 745	2 257 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 828	3 240
Summa rörelseintäkter		<u>2 284 573</u>	<u>2 260 555</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-1 314 015	-1 349 335
Planerat underhåll	Not 5	-76 842	-242 951
Övriga externa kostnader	Not 6	-62 082	-46 146
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-136 110	-151 874
Avskrivningar	Not 8	-167 921	-59 432
Summa rörelsekostnader		<u>-1 756 970</u>	<u>-1 849 738</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>527 603</b>	<b>410 817</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	70	10 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-126 678	-144 701
Summa finansiella poster		<u>-126 608</u>	<u>-134 556</u>
<b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>		<b>400 995</b>	<b>276 261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>400 995</b>	<b>276 261</b>
<b>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</b>			
Årets resultat		400 995	276 261
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-200 000	-100 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		76 842	242 951
<b>Årets överskott</b>		<b>277 837</b>	<b>419 212</b>

cc

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	9 148 274	1 808 121
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	6 616 141
		<u>9 148 274</u>	<u>8 424 262</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 148 774</b>	<b>8 424 762</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		610 102	1 745 531
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		360	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	13 429	9 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	45 626	41 801
		<u>669 517</u>	<u>1 796 757</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>669 517</b>	<b>1 796 757</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 818 291</b>	<b>10 221 519</b> cc

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		99 670	99 670
Yttre underhållsfond		550 092	426 934
		<u>649 762</u>	<u>526 604</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 045 153	892 051
Årets resultat		400 995	276 261
		<u>1 446 148</u>	<u>1 168 311</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 095 910</b>	<b>1 694 916</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	6 930 733	7 189 969
		<u>6 930 733</u>	<u>7 189 969</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		259 236	259 236
Leverantörsskulder		100 868	640 257
Fond för inre underhåll		110 824	142 501
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 350	39 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	319 370	255 089
		<u>791 648</u>	<u>1 336 635</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>7 722 381</b>	<b>8 526 604</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 818 291</b>	<b>10 221 519</b> <i>cc</i>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	527 603	410 817
Avskrivningar	167 921	59 432
Erhållen ränta	70	10 145
Erlagd ränta	-126 678	-144 701
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>568 916</b>	<b>335 693</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 189	13 556
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-544 987	601 852
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>15 740</b>	<b>951 101</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-90 059	-6 616 141
Investeringar i markanläggningar	-801 875	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-891 934</b>	<b>-6 616 141</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-259 236	5 206 390
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-259 236</b>	<b>5 206 390</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 135 430</b>	<b>-458 650</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 745 531</b>	<b>2 204 182</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>610 102</b>	<b>1 745 531</b>

cc

## Noter

---

### Not 1

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2015 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,4%
Markanläggningar	1,3%

#### Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 268 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet.

På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 162 685 kr.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Noter	2016	2015
<b>Not 2 Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	2 156 745	2 063 316
Hyror (inkl bortfall)	58 272	58 649
Övriga intäkter	63 728	149 934
	<u>2 278 745</u>	<u>2 271 899</u>
Avsatt till inre fond	0	-14 584
	<u>2 278 745</u>	<u>2 257 315</u>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ägarbonus	0	3 240
Återbäring från försäkringsbolag	5 828	0
	<u>5 828</u>	<u>3 240</u>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	199 445	247 358
Löpande underhåll	165 266	191 125
Taxebundna kostnader:		
El	75 065	73 715
Uppvärmning	501 297	484 328
Vatten	101 315	84 711
Sopbortning	49 885	55 719
Fastighetsavgift/skatt	30 707	29 253
Förvaltningskostnader	97 374	88 647
Övriga driftskostnader	93 662	94 479
	<u>1 314 015</u>	<u>1 349 335</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	44 007
Utfört underhåll installationer	76 842	53 271
Utfört underhåll mark	0	145 673
	<u>76 842</u>	<u>242 951</u>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 206	11 548
Kontorsmaterial, tele, porto	6 322	6 686
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	13 020	2 493
Extern revision	8 313	8 219
Övriga externa kostnader	19 222	17 200
	<u>62 082</u>	<u>46 146</u>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	18 000	18 000
Mötesarvode	18 000	26 000
Övriga ersättningar	11 875	23 425
Arvode internrevisor	2 000	2 000
	<u>49 875</u>	<u>69 425</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Vicevärdsarvode	54 000	51 000
Löner och ersättningar	650	1 229
	<u>54 650</u>	<u>52 229</u>
Sociala kostnader	31 585	30 221
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>136 110</b>	<b>151 874</b>
Föreningen har en anställd på deltid.		

cc


<b>Noter</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	157 897	59 432
	Avskrivningar markanläggningar	10 024	0
		<u>167 921</u>	<u>59 432</u>
<b>Not 9</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	0	10 076
	Ränteintäkter skattekonto	70	69
		<u>70</u>	<u>10 145</u>
<b>Not 10</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	126 678	85 536
	Övriga finansiella kostnader	0	59 165
		<u>126 678</u>	<u>144 701</u>


Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 041 060	5 041 060
Årets utrangering	-175 023	0
Omklassificering från pågående nyanläggning	6 706 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 572 236</u>	<u>5 041 060</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-3 284 837	-3 225 405
Årets avskrivningar	-157 897	-59 432
Årets utrangering	175 023	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 267 711</u>	<u>-3 284 837</u>
Ingående anskaffningsvärde mark	51 898	51 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>51 898</u>	<u>51 898</u>
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	0	0
Omklassificering markanläggning	801 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>801 875</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	0	0
Årets avskrivningar	-10 024	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 024</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 148 274</b>	<b>1 808 121</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	7 633 000	7 266 000
Mark	2 402 000	2 226 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b><u>10 035 000</u></b>	<b><u>9 492 000</u></b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Vid årets början	6 616 141	0
Årets anskaffningar	891 934	6 616 141
Omklassificering byggnader-balkonger och fönster	-6 706 200	0
Omklassificering markanläggning	-801 875	0
	<u>0</u>	<u>6 616 141</u>
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
Andel i HSB Dalarna	500	500
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	8 397	2 939
Skattefordringar	5 032	6 486
	<u>13 429</u>	<u>9 425</u>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald fastighetsförsäkring	29 345	25 520
Förutbetald kabel-TV	16 281	16 281
	<u>45 626</u>	<u>41 801</u>

cc

Noter		2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 16</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>		
		Insatser	Upplåtelse-avgifter
			Yttre underhållsfond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	99 670	0
	2015 års vinstdisp enligt stämmobeslut		426 934
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan		892 051
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		276 261
	Årets resultat		-200 000
	Årets resultat		-76 842
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>99 670</b>	<b>0</b>
			<b>550 092</b>
			<b>1 045 153</b>
			<b>400 995</b>
			<b>400 995</b>
<b>Not 17</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
	Swedbank hypotek	3,21%	2017-09-25
	Swedbank hypotek	3,30%	2017-11-24
	Södra Dalarnas Spart	1,05%	2017-02-01
			Kapitalskuld
			Kapitalskuld
			965 041
			1 031 593
			896 798
			951 986
			5 328 130
			5 465 626
			7 189 969
			7 449 205
	Kortfristig del av långfristig skuld		259 236
			259 236
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		6 930 733
			7 189 969
	Beräknad amortering under de närmaste 5 åren		1 296 180
<b>Not 18</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Källskatt		1 350
	Deposition		1 552
			0
			38 000
			1 350
			39 552
<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupen el		15 000
	Upplupen värme		7 800
	Upplupna fastighetsförvaltning		51 000
	Upplupna arbetsgivaravgifter		0
	Förutbetalda hyror och avgifter		16 281
	Upplupna räntekostnader		13 343
	Upplupet revisionsarvode		170 250
	Upplupna arvoden		154 566
			7 165
			7 652
			10 331
			10 331
			36 000
			59 675
			319 370
			255 089
<b>Not 20</b>	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
	Uttagna fastighetsinteckningar		7 500 000
			7 500 000
	Ställda fastighetsinteckningar		7 500 000
			7 500 000
<b>Not 21</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>		
	Ansvarsförbindelser		Inga
			Inga
<b>Not 22</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
	Förändring av årsavgifter	årets 0 % (fg års 3 %)	cc

Avesta den 16/3 2017

  
Harry Tägtlund

  
Per Jansson

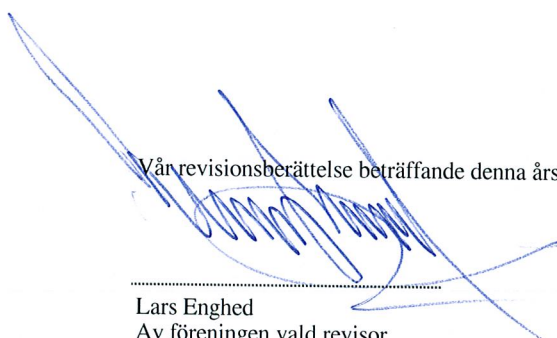
  
Emy Thellenberg


  
Anneli Tägtlund

  
Maj-Britt Lindroos

  
Emma Thelander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 19/4 2017

  
Lars Enghed  
Av föreningen vald revisor

  
BoRevision  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Christina Cederlöf**

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jämtbo för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

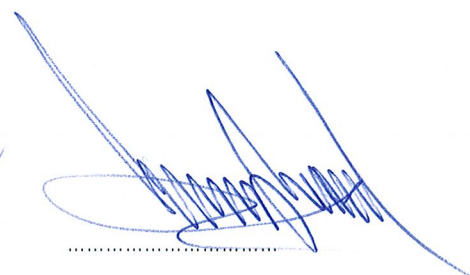
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Falun den 19/14 2017



**Christina Cederlöf**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lars Enghed

Av föreningen vald revisor

# 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 balansräkningen 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. 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 resultatdispositionen 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 resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.