



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Jakobsdal



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-7917

Styrelsen för Hsb Brf Jakobsdal i Göteborg

Org.nr: 757200-7917

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jakobsdal i Göteborg Org Nr 757200-7917

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **HSB Bostadsrättsförening Jakobsdal i Göteborg**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Jakobsdal i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Skår 8:22 i Örgryte, Göteborg. Fastigheten ligger på friköpt tomt. Det finns i denna fastighet sammanlagt 36 st lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 1884 kvm.

I fastigheten finns ett bostadshus med adresserna Rangeltorpsgatan 51A, 51B, 51C, 51D, 51E, 51F, 51G, 51H och 51I.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen täcker enbart bostadsrättsföreningens ansvarsområden. Bostadsrättsinnehavare i föreningen rekommenderas därför starkt att teckna ett bostadsrätts-tillägg till sin egen hemförsäkring

Föreningens 36 st bostäder fördelar sig enligt följande:

24 st 2 r o k

12 st 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.



Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har under 2020 köpt följande förvaltningstjänster:

Ekonomisk förvaltning exklusive kontroll, fakturaattest och kontering	HSB Göteborg
Felanmälan/teknisk jourtjänst	HSB Göteborg
Städning trapphus och källare	StädBolaget i Göteborg AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen Östra Göteborg
Vinterväghållning	Veteranpoolen Östra Göteborg

Under räkenskapsåret ökades avgifterna med 3 % från och med juli 2020 och uppgår därefter i genomsnitt till 777 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna oförändrade.

I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabeltv via Comhem Digital-tv Small, tillgång till två tvättstugor, tillgång till ett litet men välutrustat motionsrum, sophantering samt allt yttre underhåll i fastigheten.

Bredband via Telia Bredband FiberLAN finns tillgängligt i alla lägenheter men ingår ej i månadsavgiften utan abonnemang får tecknas separat med Telia.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen samt beslutat om budget för 2021. Bostadsrättsföreningen har ett budgeterat underskott under 2021, men styrelsen har beslutat om oförändrade månadsavgifter under åtminstone första halvåret 2021, medan vi följer upp det ekonomiska utfallet.

På grund av coronapandemin under år 2020 genomfördes inga sociala aktiviteter med föreningens medlemmar.

En motion om att skapa en trädgårdsgrupp antogs av årsstämman. Trädgårdsgruppen är en arbetsgrupp som ansvarar för att i samråd med styrelsen ta fram en plan för skötsel av trädgården.

Städning av källaren utfördes av Städbolaget den 27 april samt 7 december.

Motionsrummet har fått städutrustning så att den som tränat enkelt skall kunna städa efter sig efter sitt pass.

Beskärning av träd har utförts den 27 september av Lenas Trädgård.

Föreningen har ombesörjt med container för grovsopor en helg i april respektive en helg i oktober.

Det har varit återkommande problem med överfyllda återvinningskärl, både kartong och plast. Ett påkörningsskydd för vattenkranen och avloppsroret har monterats i norra soprummet. Det tidigare mindre återvinningskärl för plastförpackningar kunde då ersättas med ett större kärl. *m*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Jakobsdal i Göteborg Org Nr 757200-7917

Styrelsen ber alla att platta till kartonger och andra förpackningar innan de slängs så att mer avfall får plats i kärlen.

Ordningsregler för boende, gäster och hantverkare i bostadsrättsföreningen har uppdaterats med förtydligande av grillregler och finns publicerade på föreningens hemsida www.brfjakobsdal.com

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Ett påkörningsskydd för kran och avloppsrör i norra soprummet monterades av Göteborgs Stängel och Smide.

Stödmurarna i trädgården har börjat nå sin tekniska livslängd och kommer behöva bytas ut i närtid. En förstudie angående utbyte av stödmurar samt annat markarbete i trädgården har påbörjats av Vågen AB på uppdrag av styrelsen.

Under året har följande reparationer gjorts:

En fuktbesiktning av ett badrum har utförts efter misstanke om vattenskada. Ingen skada upptäcktes dock och inga åtgärder behövde vidtas.

I mitten av april inträffade ett fel i portlåsssystemet. Nästan alla nyckelbrickor slutade att fungera samtidigt. Felet berodde på ett mjukvarufel i portlåsssystemet och skall nu vara åtgärdat.

Staketet vid norra tomtgränsen klottersanerades av en styrelsemedlem.

Dörrstängare till några av ytterdörrarna byttes ut.

Torktumlarfilter byttes ut.

Under året har följande investeringar gjorts

En ny julbelysning till buskarna i trädgården har införskaffats.

Toaletten vid norra tvättstugan har rustats upp med ny handdukshållare, papperskorg och en ny förvaringshylla.

Nya brandsläckare har installerats i alla trapphus och befintliga brandsläckarna i källargången har bytts ut.

En brandfilt har delats ut som julklapp till alla lägenheter i fastigheten.



De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten:

- 1992** En omfattande ROT- renovering där vertikala stammar, elstigar och tak byttes och huset dränerades
- 2001** Fjärrvärme installerades i fastigheten.
- 2002** Telia installerade bredband via fiber till alla lägenheter.
- 2004** Termostatventiler på alla element byts ut.
- 2005** Frånluftsfläktarna på vinden byttes ut
Jordfelsbrytare installerades i alla lägenheter
- 2007** Tröskelplåtar monterades vid balkongdörrar och altandörrar för att skydda huset mot vatteninträngning.
- 2008** Trädgårdsgångens lutning justerades och gången återasfalterades
- 2009** Portlåssystemet installerades.
Fasadbyte utfördes.
- 2010** Energideklaration av fastigheten utfördes
Nockband installerades på taket för att minska problem med vatteninträngning i taket.
- 2012** Vattenservisen byttes ut
Källarfönstren målades om
Utökad sopsortering införs
- 2013** Putslagning av husets sockel. Tidigare igenmurade fönster i södra cykelkällaren togs upp och murades med glasbetongblock för att få in dagsljus
- 2014** Garantibesiktning 5 år efter montering av den nya fasaden. Stormkåporna hade börjat flagna och rosta och fick därför anmärkning.
- 2015** Reparationer av läckande takfönster.
- 2016** Reparationer av läckande takfönster.
Stormkåpor utbyta på entreprenörens bekostnad
- 2017** Nya tvättmaskiner och nytt torkskåp införskaffades till tvättstugorna.
Stödmuren av slipers utanför H och I-uppgången ersattes av L-stöd i betong och Cotoneaster-buskaget ersattes med markbeläggning av betongplattor. I slutet av januari 2018 slutfördes arbetet i och med att räcket monterades.
- 2018** Motionsrummet har fått nya maskiner och träningsredskap.
En sandlåda installerades i trädgården utanför G-uppgången.
Polish av linoleummattorna i trapphusen utfördes.
Porttelefonisystemet reparerades.
Akutspolning av brunnen utanför norra soprummet.
Reparation av akut takläckage på vinden ovanför A-uppgången.
- 2019** PCN Fastighetsservice AB utförde utbyte alla takfönster. I samband med utbytet gjordes bättre plåtanslutningar mot fönster och plåthuvar för att minska risken för läckage. Burspråkstaken målades och vindskivorna täcktes med ny plåt.
Gångbryggan på taket stabiliserades.
För att öka brand- och personsäkerheten i huset installeras uppkopplade brandvarnare från X2 Wireless i samtliga lägenheter och i allmänna utrymmen.
Ett nytt staket monterades av Göteborgs Stängel och Smide vid södra källarentrén. 



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jakobsdal i Göteborg Org Nr 757200-7917

Ett styrketränningsrack som erbjuder träningsmöjligheter för hela kroppen installerades i motionsrummet.

Den gamla grillen på uteplatsen hade spruckit och måste tas ner av säkerhetsskäl. En ny murgrill köptes in från Bauhaus.

Förväntad framtida utveckling

Med de underhållsåtgärder som utförts under de senaste åren förväntas endast planerat löpande underhåll enligt underhållsplan, finansierat från underhållsfonden.

Stödmurarna i trädgården har börjat nå sin tekniska livslängd och kommer behöva bytas ut i närtid. En förstudie angående utbyte av stödmurar samt annat markarbete i trädgården har påbörjats av Vågen AB i samarbete med styrelsen.

Energideklaration kommer utföras under 2021.

Spolning av avloppsstammar i lägenheterna planeras att utföras under 2021.

Då det varit återkommande problem med portlåssystemet och det är svårt att få tag i reservdelar till det installerade systemet kommer styrelsen att undersöka olika alternativ till dagens system.



MEDLEMSINFORMATION

På grund av coronapandemin under år 2020 hölls ordinarie föreningsstämma som en poströstningsstämma onsdagen den 24 juni 2020. På stämman deltog 21 medlemmar med rösträtt.

Föreningen hade vid årets början 44 medlemmar samt vid årets slut 44. Tillkommande medlemmar under året har varit 6 samt avgående 6.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Astrid Sundstrand	ordförande, omvald på 2 år vid stämman 24 juni.
Helena Bartmar	sekreterare, omvald på 2 år vid stämman 24 juni.
Gudrun Almgren	ledamot, invald vid stämman 2019
Maria Jarnhamn	ledamot, invald vid stämman 2019
Stefan Loeb	suppleant, nyval på 1 år.
Anders Bergström	utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma 2021 är: Maria Jarnhamn och Gudrun Almgren samt suppleant Stefan Loeb

Styrelsen har under året hållit 13 styrelsesammanträden samt ett antal arbetsmöten. På grund av coronapandemin har 11 av styrelsesammanträdena samt alla arbetsmöten varit digitala möten.

Firmatecknare har varit Astrid Sundstrand, Helena Bartmar, Gudrun Almgren samt Maria Jarnhamn, två i förening.

Revisorer har varit Linda Nilsson vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Astrid Sundstrand

Valberedning har varit Christina Bergstrand och Eva Nilsson, valda av stämman.

Föreningsstämman den 24 juni 2020 beslutade om följande ersättningar:

Arvode för valberedningen 999 kr per person och år.

Arvode för föreningens lekmannarevisorer 2500 kr/person.

Arvode för föreningens styrelseledamöter 15 000 kr i fast styrelsearvode att för styrelsen fritt fördela mellan styrelsemedlemmarna (oförändrat sedan 2015). Utöver det fasta styrelsearvodet utgår



sammanträdesersättning om 400 kr per ledamot och möte samt per suppleant och möte (oförändrat sedan 2015).

Förtroendemannaarvodet beslutades till 50 000 kr (oförändrat sedan 2015). Det är upp till styrelsen att fritt fördela förtroendemannaarvodet inom sig samt till andra medlemmar som vill utföra arbete åt föreningen. Förtroendemannaarvodet avser ersätta arbete som utförs för att omsätta styrelsens beslut i praktiken, samt utförande av arbete som bedöms för litet eller olämpligt att lägga ut på externa entreprenörer och konsulter.

Förtroendemannaarvode har under verksamhetsåret 2020 täckt följande aktiviteter.

- Ekonomisk förvaltning såsom kontroll, kontering och attestering av fakturor.
- Utbildning i det nya ekonomisystemet.
- Mottagning och behandling av felanmälan från de boende
- Boendesociala åtgärder i föreningen (som behandlas konfidentiellt)
- Kontroll och uppföljning av löpande avtal såsom städavtal, trädgårdsavtal samt vinterväghållningsavtal.
- Utdelning av material till föreningsstämman till alla medlemmar.
- Entreprenörskontakter, t ex trädgårdsentreprenörer, montage av påkörningsskydd, förstudie markarbeten i trädgården, nya brandsläckare till trapphusen.
- Arbetsmöten med entreprenörer dagtid och kvällstid.
- Arbetsmöten med trädgårdsgruppen.
- Upprättande av beställningsskrivelser för entreprenörer.
- Förfrågan kommunen angående bygglov för markarbeten i trädgården..
- Viss jourtjänst utöver den som föreningen anlitar HSB Felanmälan för.
- Släppa in personer i huset när portlåssystemet slutade fungera på grund av mjukvarufel.
- Felsökning mjukvarufel portlåssystemet.
- Byte av lampor och lysrör i föreningens allmänna utrymmen.
- Upprättande av underhållsplan.
- Byte av namnskyltar och omprogrammering av porttelefon vid överlåtelse eller annan begäran.
- Programmering av nyckelbrickor.
- Inköp av materiel till föreningen, såsom nyckelbrickor, fågelbord, brandfiltar.
- Upprättande av tvättlistor
- Ta in offerter på föreningens lån.
- Hantering av uppkomna ärenden, t ex hantering av inkommen epost och brev i föreningens brevlåda.
- Skriva och skicka ut information till alla medlemmar i bostadsrättsföreningen.
- Inköp och montering av nya fågelbord.
- Inköp och utsättning av fågelmat till fågelbord.
- Klottersanering staket.
- Upprustning av toalett i källargången vid norra tvättstugan.
- Dela ut brandfiltar till alla lägenheter.

Totalt har 243 arbetstimmar lagts på på förtroendemanna-arbete under 2020. *m*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jakobsdal i Göteborg Org Nr 757200-7917

För ytterligare redovisning av vilka viktigare ärenden som på detta sätt hanterats via förtroendemannauppdraget, se rubriken "Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret" ovan

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 442	1 421	1 421	1 379	1 379
Resultat efter finansiella poster i tkr	182	-174	23	-91	-34
Balansomslutning i tkr	8 984	8 988	9 390	9 768	9 978
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	777	754	754	732	732
Underhållsfond i tkr	1 182	990	1 071	982	1 094
Soliditet i %	21	18	20	19	19
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	15	16	23	23	24
Belåning kr/m ²	3 617	3 731	3 866	4 001	4 135
Räntekostnad kr/m ²	33	38	34	33	44
Avsättning underhållsfond kr/m ²	126	125	107	106	101

m



FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 280	0	0	53 280
Fond för yttre underhåll	989 533	0	192 775	1 182 308
S:a bundet eget kapital	1 042 813	0	192 755	1 235 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	790 539	-173 933	-192 775	423 831
Årets resultat	-173 933	173 933	182 450	182 450
S:a ansamlad vinst	616 606	0	-10 325	606 281
S:a eget kapital	1 659 419	0	182 450	1 841 869

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 238 000 kr samt disposition ur med 45 225 kr vilket motsvarar utfört underhåll under året.

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	423 831
Årets resultat	<u>182 450</u>
	606 281

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	606 281
---------------------	---------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. M



Org Nr: 757200-7917

Hsb Brf Jakobsdal i Göteborg

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 441 968	1 420 752
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 014	5 736
Summa rörelseintäkter		1 448 982	1 426 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-772 063	-832 272
Underhållskostnader	Not 4	-45 225	-316 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 448	-95 401
Personalkostnader	Not 6	-123 096	-109 939
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-174 318	-174 282
Summa rörelsekostnader		-1 203 150	-1 528 593
Rörelseresultat		245 832	-102 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33	218
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-63 415	-72 046
Summa finansiella poster		-63 382	-71 828
Årets resultat	Not 10	182 450	-173 933

h

**Hsb Brf Jakobsdal i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 8 127 362 8 288 578

Inventarier

Not 12 34 644 47 746

8 162 006 8 336 324*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 162 506 **8 336 824****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 70 1 203

Övriga fordringar

Not 15 751 777 600 149

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 69 738 50 215

821 585 651 567

Summa omsättningstillgångar

821 585 **651 567****Summa tillgångar****8 984 090** **8 988 391**

**Hsb Brf Jakobsdal i Göteborg****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

53 280 53 280

Underhållsfond

1 182 308 989 533

1 235 588 1 042 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

423 831 790 539

Årets resultat

182 450 -173 933

606 281 616 606

Summa eget kapital

1 841 869 **1 659 419****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17 3 332 453 6 774 770

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

3 482 904 254 116

Leverantörsskulder

76 230 57 908

Skatteskulder

2 912 4 010

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 247 722 238 168

3 809 768 554 202

Summa skulder

7 142 221 **7 328 972****Summa Eget kapital och skulder****8 984 090** **8 988 391** *m*



Hsb Brf Jakobsdal i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 975 427 kr (975 427 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 



Hsb Brf Jakobsdal i Göteborg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 441 968	1 420 752
	1 441 968	1 420 752
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	7 014	5 736
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	217 269	234 132
Reparationer	34 992	62 439
El	40 669	34 048
Uppvärmning	162 333	187 985
Vatten	51 961	68 605
Sophämtning	60 746	62 341
Övriga avgifter	69 263	64 303
Förvaltningsarvoden	63 231	60 480
Övriga driftskostnader	71 599	57 939
	772 063	832 272
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad utvändigt	0	266 930
Markytor	45 225	49 769
	45 225	316 699
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	51 444	49 572
Medlemsavgifter	19 800	16 800
Övriga externa kostnader	17 204	29 029
	88 448	95 401
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	15 000	15 000
Sammanträdesersättningar	23 600	14 400
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	2 000	1 998
Förtroendemannaarvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	29 246	26 041
Kurser och konferenser	750	0
	123 096	109 939
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	161 216	161 216
Inventarier	13 102	13 066
	174 318	174 282
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	33	218
	33	218
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	63 095	71 726
Övriga finansiella kostnader	320	320
	63 415	72 046
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	182 450	-173 933
Avsättning till underhållsfond	-238 000	-235 000
Disposition ur underhållsfond	45 225	316 699
Resultat efter underhållspåverkan	-10 325	-92 234

M



Hsb Brf Jakobsdal i Göteborg

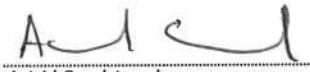
Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 811 235	13 811 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 811 235	13 811 235
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 654 657	-5 493 441
Årets avskrivningar	-161 216	-161 216
Utgående avskrivningar	-5 815 873	-5 654 657
Bokfört värde byggnader	7 995 362	8 156 578
Bokfört värde mark	132 000	132 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 127 362	8 288 578
Taxeringsvärde för Skår 8:22		
Byggnad - bostäder	19 600 000	19 600 000
	19 600 000	19 600 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde totalt	44 600 000	44 600 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	11 609 000	11 609 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	169 034	126 654
Årets investeringar	0	42 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 034	169 034
Ingående avskrivningar	-121 288	-108 222
Årets avskrivningar	-13 102	-13 066
Utgående avskrivningar	-134 390	-121 288
Bokfört värde	34 644	47 746
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

**Hsb Brf Jakobsdal i Göteborg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	70	1 203			
	70	1 203			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	731 925	580 435			
Skattekonto	19 852	19 714			
	751 777	600 149			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	69 738	50 215			
	69 738	50 215			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788933254	0,88%	2022-10-19	3 532 453	200 000
*Nordea Hypotek A	39788962416	0,78%	2021-03-30	3 282 904	0
				6 815 357	200 000
					200 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					200 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					3 282 904
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					3 482 904
					3 332 453
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 815 357
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	4 058	4 656			
Ovriga upplupna kostnader	130 901	133 275			
Förutbetalda hyror och avgifter	112 763	100 237			
	247 722	238 168			

Göteborg 23/3 2021


 Anders Bergström


 Astrid Sundstrand


 Gudrun Almgren


 Helena Bartmar


 Maria Jarnham

Vår revisionsberättelse har 21-04-06 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Linda Nilsson
 Av föreningen vald revisor


 Susanne Andersson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jakobsdal i Göteborg, org.nr. 757200-7917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jakobsdal i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Bostadsrättsförening Jakobsdal i Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

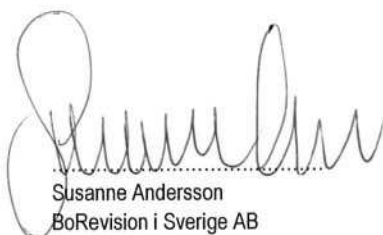
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 överträdelse 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.

Göteborg den 6/4 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Linda Nilsson
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Jakobsdal i Göteborg Org Nr 757200-7917

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Vår bostadsrättsförening bildades när huset byggdes 1938 och är belägen i Skårs villaområde. HSB ville bygga lägenheter för barnfamiljer, som skulle ge ett maximum av sol, ljus, luft och natur.

Bostadsrätten innebär att man har förfoganderätt över den lägenhet man köpt och att man är medlem i föreningen som äger fastigheten. Medlemmarna har gemensamt ansvaret för ekonomisk och annan förvaltning. Alla kan utöva sitt inflytande genom att delta i föreningens stämmor, där varje föreningsmedlem har yttranderätt och per lägenhet en rösträtt. En välskött förening innebär ett trivsamt boende och bra ekonomi.

En av stämmans viktigaste uppgifter är att utse styrelse för föreningen. Styrelsen har ansvaret för den löpande förvaltningen av föreningens fastighet och ekonomiska tillgångar under det följande verksamhetsåret.

Genom förslag till styrelsen samt genom motioner till stämman kan medlemmarna framföra förslag till förändringar och förbättringar i verksamheten. Observera att enligt föreningens stadgar måste medlem som önskar viss motion behandlad på ordinarie föreningsstämma skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den sista mars.

I uppgång G finns en brevlåda för motioner och ärenden till styrelsen. Brevlådan töms regelbundet. Det går också bra att skicka epost med frågor med mera till styrelsen@brfjakobsdal.com

DET GODA BOENDET

Fastighetsbeteckningen är Göteborg Skår 8:22. Föreningen består av 36 bostadsrättslägenheter. 12 lägenheter innehåller 3 rum och kök, medan de övriga 24 består av 2 rum och kök. Till varje lägenhet hör såväl källar- som vindsförråd.

Huset är byggt 1938 och ligger på friköpt tomt. En omfattande ROT- renovering gjordes 1992 där vertikala stammar, elstigar och tak byttes och huset dränerades. Fasaden byttes 2009

Huset värms med fjärrvärme från Göteborg Energi. Energideklaration utfördes 2010. Detta hus använder 124 kWh/m² varav el 5 kWh/m².



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jakobsdal i Göteborg Org Nr 757200-7917

Som stöd för föreningens underhållsplanering genomförs årligen besiktning av fastigheten.

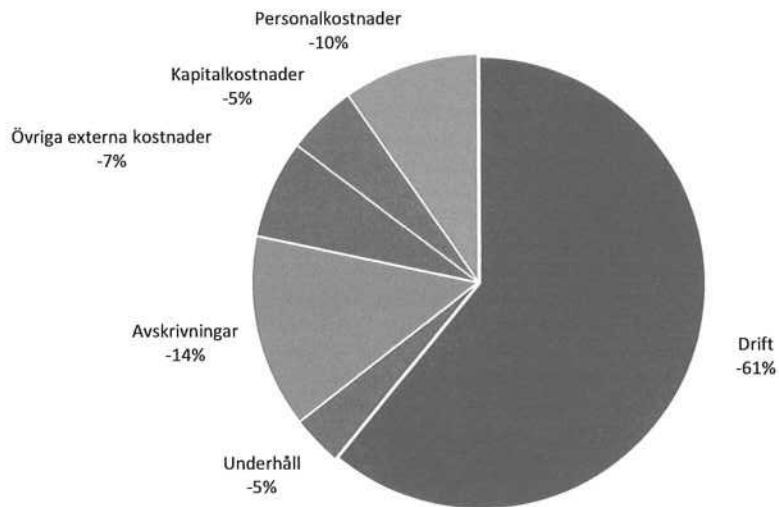
Efter motion på årsstämman 2012 har föreningen utökat sortering av sopor. De boende har nu möjlighet att sortera glas, tidningspapper, pappersförpackningar, plast, metall och kompost. Utnyttja gärna denna möjlighet så minskar föreningens utgifter för avfallshantering.

ÖVRIG INFORMATION

Styrelsens skriftliga medgivande krävs för att en lägenhet skall få andrahandsupplåtas, s.k. andrahandsuthyrning. Prövning sker i varje enskilt ärende. Endast andrahandsupplåtelse till privatpersoner beviljas, inga andrahandsupplåtelser beviljas där hyresgästen är ett företag eller annan organisation. Föreningen har enligt våra stadgar till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende. För att föreningen skall fungera väl krävs det engagerade medlemmar och goda möjligheter att rekrytera styrelsemedlemmar. Tillstånd för andrahandsupplåtelser lämnas därför i regel för högst ett år i taget, varvid ny ansökan måste inlämnas för prövning. Bostadsrättsföreningens policy är att inte tillåta andrahandsupplåtelser för mer än två år. Olovlig upplåtelse kan enligt stadgarna medföra att nyttjanderätten till lägenheten förverkas.



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

