



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Jakobsberg i Västerås får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2015-12-03.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Bergsprängaren 4, i Västerås som byggdes år 1947. Ombyggnad färdigställdes 1989-90.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adressen Drottninggatan 32.

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh.	1 r o k	34,5 m ²
12 lgh.	2 r o k	51,5- 55,5 m ²
6 lgh.	2 r o k, matrum	59,5 m ²
6 lgh.	3 r o k	83,0-86,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 716,0 m²

Inom fastigheten finns 3 lokaler med hyresrätt och 20 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkringar under 2016.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 9 augusti 2016

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Fastighetsskötseln och lokalvård har skötts av Västerås Service och förvaltning.

Föreningen gjort följande större underhåll och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Ombyggnation	1990
Nya hissar	2015

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (42) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 7 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Bengt Öhrman	ordförande
Christoffer Carlström	sekreterare
Ulla Tannergren	ledamot
Maj-Britt Rappu	ledamot
Niklas Wold	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Rebaz Dimasi	ledamot
Anders Björk	suppleant utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Öhrman och Ulla Tannergren.

Styrelsen har under året hållit 12 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Christoffer Carlström, Maj-Britt Rappu, Rebaz Dimasi och Bengt Öhrman två i förening.

Revisor

Revisor har varit Sonja Danielsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit LiliAnne Abrahamsson och Saga Vindelbag(sammankallande).

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

Bengt Öhrman utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

Vicevärd

Siw Öhrman har varit vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskaps året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25 i föreningslokalen, Drottninggatan 32. På stämman deltog 9 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har källardörrarna reparerats. Lagning av läckage i taket vid skorstenen och installation av kodläsare i samtliga entreer. Installation av dörrstängare i uppgång D. En ny avfuktare i torkrummet. OVK i samtliga lägenheter och en nedmontering av en gammal kallmangel.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 164 000 kronor.

Med anledning av investering av nya hissar och ny undercentral under år 2015 har styrelsen försökt hålla kostnaderna nere under året.

Åtgärder som ligger i underhållsplanen dem närmaste åren är nya belysningsarmaturer utomhus, målning av samtliga trappuppgångar samt en takreparation.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 481 564 kr. Under året har föreningen amorterat 260 271 kr.

Föreningens avgifter för år 2016 och 2017 var oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 919 kr/kvm och år.

Föreningen har tre lån som löper ut under år 2017-03-31 samt ett lån som löper ut 2017-12-01.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Under året har styrelsen träffat representanter ifrån vafab för att förbättra avfallshanteringen.

Medlemmarna tagit del av 2 informationsblad. Information angående genomförande av OVK har delats ut.

Föreningen har haft 2 gemensamma städ/trivseldagar en på våren och en på hösten.

Planering pågår inför att fånga upp att det var 70 år sedan föreningen startades.

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	1 646	1 648	1 648	1 601	1 602
Resultat efter finansiella poster tkr	279	63	269	137	161
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	24%	21%	22%	20%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	919	919	919	892	892
Bankskuld kr/m ²	7 274	7 422	7 281	7 431	7 563
Räntekostnader kr/m ²	153	186	232	256	268
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	63%	75%	73%	75%	76%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	96	87	99	111	118



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 340	2 227 174	1 342 285	63 096
Omföring av årets resultat enligt årstämma			63 096	-63 096
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-51 700	51 700	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		164 000	-164 000	
Under året erlagda insatser				
Årets resultat				278 551
Belopp vid årets slut	33 340	2 339 474	1 293 081	278 551

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 405 381
Disponerat ur UH-fonden	51 700
Avsatt till UH-fonden	- 164 000
Årets resultat	278 551
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 571 632

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 571 632

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 339 474 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 166 251 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 646 234	1 648 487
Summa rörelseintäkter		1 646 234	1 648 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-621 506	-609 516
Planerat underhåll		-51 700	-220 363
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-60 707	-67 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-370 819	-370 819
Summa rörelsekostnader		-1 104 732	-1 268 093
Rörelseresultat		541 502	380 394
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	159	1 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-263 110	-319 186
Summa finansiella poster		-262 951	-317 298
Årets resultat		278 551	63 096
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-164 000	-149 000
Disposition underhållsfond		51 700	220 363
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-112 300	71 363
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		166 251	134 459


 cu
nw
pp
cut mr



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Balansräkning **2016-12-31** **2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	15 924 768	16 295 587
Mark	Not 9	<u>102 849</u>	<u>102 849</u>
		16 027 617	16 398 436

Summa anläggningstillgångar 16 027 617 16 398 436

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 10	225	1 174
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		650 399	1 090 673
Aktuell skattefordran		7 408	8 058
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 364	6 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 816</u>	<u>28 660</u>
		668 212	1 134 828

Summa omsättningstillgångar 668 212 1 134 828

Summa tillgångar **16 695 829** **17 533 264**



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	33 340	33 340
Underhållsfond	<u>2 339 474</u>	<u>2 227 174</u>
	2 372 814	2 260 514
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 293 081	1 342 285
Årets resultat	<u>278 551</u>	<u>63 096</u>
	1 571 632	1 405 381
Summa eget kapital	<u>3 944 446</u>	<u>3 665 895</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>12 224 056</u>	<u>12 488 261</u>
	12 224 056	12 488 261
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	257 508	248 008
Fond för inre underhåll	60 491	940 812
Övriga kortfristiga skulder	28 852	33 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	Not 16	
	<u>25 233</u>	<u>26 334</u>
	<u>155 243</u>	<u>130 855</u>
	527 327	1 379 108
Summa skulder	<u>12 751 383</u>	<u>13 867 369</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>16 695 829</u>	<u>17 533 264</u>

**HSB brf Jakobsberg i Västerås****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8%

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 194 880 kr. (7 194 880 kr)

Övrigt

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



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 576 716	1 576 716
Hyror	75 636	75 231
Övriga avgifter	41	0
Övriga intäkter	-900	135
Bruttoomsättning	<u>1 651 493</u>	<u>1 652 082</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-315	-40
Hyresbortfall	-4 944	-3 555
	<u>1 646 234</u>	<u>1 648 487</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	106 592	108 530
Reparationer	8 183	13 012
El	31 963	33 167
Uppvärmning	235 673	216 250
Vatten	33 276	34 460
Sophämtning	37 964	34 292
Övriga avgifter	41 792	50 642
Förvaltningskostnader	67 162	64 321
Fastighetsavgift	39 100	38 450
Övriga driftskostnader	<u>19 802</u>	<u>16 392</u>
	<u>621 506</u>	<u>609 516</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 589	32 714
Vicevärdsarvode	18 000	17 000
Övriga arvoden	0	2 500
Revisorsarvode	3 505	3 363
Löner och andra ersättningar	465	712
Sociala kostnader	<u>10 148</u>	<u>11 106</u>
	<u>60 707</u>	<u>67 395</u>
	<u>60 707</u>	<u>67 395</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>370 819</u>	<u>370 819</u>
	<u>370 819</u>	<u>370 819</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	1 760
Ränteintäkter skattekonto	101	107
Övriga finansiella intäkter	<u>58</u>	<u>21</u>
	<u>159</u>	<u>1 888</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	262 950	317 525
Övriga finansiella kostnader	<u>160</u>	<u>1 661</u>
	<u>263 110</u>	<u>319 186</u>

Nu

u

CUT

RP

MR



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 603 517	16 601 546
Årets investeringar	0	4 478 004
Utrangering	0	-238 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 603 517	20 603 517
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 307 930	-4 175 127
utrangering hiss	0	238 016
Årets avskrivningar	-370 819	-370 819
Utgående avskrivningar	-4 678 749	-4 307 930
Bokfört värde	15 924 768	16 295 587
Taxeringsvärde för Bergsprängaren 4 i Västerås. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 600 000	12 600 000
Byggnad - lokaler	106 000	116 000
	13 706 000	12 716 000
Mark - bostäder hyreshus	6 000 000	4 344 000
Mark - lokaler	0	0
	6 000 000	4 344 000
Taxeringsvärde totalt	19 706 000	17 060 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	102 849	102 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 849	102 849
Bokfört värde	102 849	102 849



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	225	1 174			
	<u>225</u>	<u>1 174</u>			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	6 364	6 263			
	<u>6 364</u>	<u>6 263</u>			
Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	33 340	2 227 174	1 342 285	63 096	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			63 096	-63 096	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-51 700	51 700		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		164 000	-164 000		
Årets resultat				278 551	
Belopp vid årets slut	33 340	2 339 474	1 293 081	278 551	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788659799	1,70%	2018-11-21	3 358 570	38 000
Stadshypotek AB	197259	2,93%	2017-03-30	870 124	53 716
Stadshypotek AB	197260	2,93%	2017-03-30	1 101 327	67 772
Stadshypotek AB	200626	2,87%	2017-12-01	3 291 376	60 020
Stadshypotek AB	210192	1,24%	2019-12-01	3 357 384	38 000
Stadshypotek AB	214242	1,00%	2017-03-30	500 000	0
				<u>12 478 781</u>	<u>257 508</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 221 273
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					11 191 241
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				16 243 000	16 243 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				<u>16 243 000</u>	<u>16 243 000</u>
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				257 508	248 008
				<u>257 508</u>	<u>248 008</u>
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				10 148	10 321
Källskatt				15 085	16 013
				<u>25 233</u>	<u>26 334</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				124 228	112 632
Upplupna räntekostnader				5 150	8 588
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				25 865	9 635
				<u>155 243</u>	<u>130 855</u>
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Handwritten signatures and initials: "van", "R.D. MR", and other illegible marks.



HSB brf Jakobsberg i Västerås

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Västerås, 2017-04-25


Bengt Öhrman


Christoffer Carlström


Maj-Britt Rappu


Niklas Wold

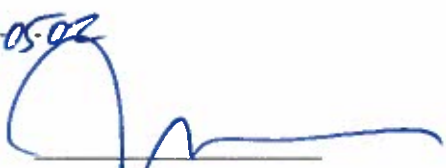

Rebaz Dimasi


Ulla Tannergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02


Sonja Danielsson

Av stämman vald revisor



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Råförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jakobsberg i Västerås, org.nr. 778000-3088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakobsberg i Västerås 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 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

Revisom 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. Risker 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 Jakobsberg i Västerås 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 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 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 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.

Västerås den 25/4 2017



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Sonja Danielsson
Av föreningen vald revisor

HSB brf Jakobsberg i Västerås

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	1 090 673	3 827 200
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 646 234	1 648 487
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	159	1 888
Minskning av fordringar	26 342	3 972
Ökning av korta skulder	0	823 061
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	1 672 735	2 477 408
Utbetalningar		
Driftskostnader	-621 506	-609 516
Underhåll enligt plan	-51 700	-220 363
Personalkostnader	-60 707	-67 395
Köp av anläggningstillgångar	0	-4 239 987
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-263 110	-319 186
Ökning av fordringar	0	0
Minskning av korta skulder	-861 281	0
Amortering av lån	-254 705	242 512
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-2 113 009	-5 213 935
Summan av kassaflödet	-440 274	-2 736 527
Likvida medel vid årets slut	650 399	1 090 674





