



Styrelsen för HSB Brf Bokbindaren i Jönköping

Org.nr: 716403-4725

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

21

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bokbindaren i Jönköping

Org. nr. 716403-4725

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2004 på fastigheten Eldoradot 24 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar och 10 lägenheter med egna ingångar med adresserna: Kålgårdsgatan 6 och 8 A-D samt Västra Holmgatan 17-37.

Föreningen äger även förrådsbyggnader samt carportlängor.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	5	st	2	rok	350,0	m ²
		12	st	3	rok	1 084,0	m ²
		40	st	4	rok	3 969,5	m ²
		10	st	5	rok	1 399,5	m ²
		67	st			6 803,0	m ²
Carport P-platser MC-plats.	Hyresrätt	43	st				
		38	st				
		5	st				
		86	st				
Totalt		153	st			6 803,0	m ²

AK

AK



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt åtgärder (2016-2017)
- Installation av individuell varmvattenmätning (2013)
- Anslutning till Waternet (2011)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Redovisningsmetod

Bostadsrättsföreningen redovisar från och med år 2014 enligt K3-regelverket. Detta medför att avskrivningar på byggnader görs enligt en komponentplan som i dagsläget har medfört ett större avskrivningsbelopp mot ursprunglig avskrivningsplan.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Belysningsrenovering med byte av belysning i carportar och trapphus
- Radonmätning i 25 lgh

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-31. Dessutom följer styrelsen kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Nästa år planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Uppfräschning trädgård (ca 200 tkr)
- Fönstermålning

De därefter närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målningsarbeten fasad m m (ca 3 milj kr) beräknat år 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2015-01-01 med 5,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att sänka årsavgifterna med 4,76 %.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 602,39 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Byte bank

Föreningen har i början på december avslutat bankkonto hos Nordea och istället anslutit sig till HSB Götas avräkningssystem för betalningar. Detta har inneburit att månadsavgifter och hyror nu betalas till annat bankgiro. Ändringen är bl a gjord för att förbättra föreningens möjligheter till intäktsränta på sparat kapital.

AK

AK



Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Com Hem

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. På stämman var 4 medlemmar närvarande och 38 medlemmar deltog via poströstning, totalt 42 medlemmar.

Den extra stämma som skulle ha hållits 2020-11-17 blev inställd p g av Corona.

Föreningen hade vid årets slut 108 (111) medlemmar varav 68 (68) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Raymond Lenrick	ordförande
Leif T Larsson	vice ordförande
Marie Frenzel	sekreterare
Stefan Isaksson	ledamot
Sune Fingal	ledamot
Nils-Eric Nilsson	ledamot
John Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Raymond Lenrick samt ledamöterna Stefan Isaksson, Sune Fingal och Nils-Eric Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Raymond Lenrick, Leif T Larsson, Marie Frenzel och Stefan Isaksson, två i förening.

Vicevärd har varit Nils-Eric Nilsson.

Revisor har varit Magnus Gustafsson och som revisorssuppleant Jan-Eric Spjuth, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Raymond Lenrick med Leif T Larsson som suppleant.

Valberedning har varit Anders Grahn (sammankallande), Eva Nilsson och Lisa Mörkenhed.

AK

AK

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 530	4 532	4 535	4 551	4 598
Res. efter finansiella poster, tkr	-934	-899	-655	-970	-570
Soliditet, %	52 %	52 %	52 %	52 %	53 %
Balansomslutning, tkr	97 743	99 259	100 319	101 428	102 921
Eget kapital, tkr	50 586	51 520	52 419	53 074	54 044
Taxeringsvärde, tkr	137 000	137 000	104 400	104 400	104 400
- varav byggnad, tkr	93 000	93 000	80 000	80 000	80 000
Underhållsfond tkr	2 726	2 751	2 715	2 697	2 500
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	632	632	632	632
Bankskuld kr/m ²	6 817	6 817	6 909	6 909	6 982
Belåningsgrad, %	34 %	34 %	45 %	46 %	46 %
(bankskuld/taxvärde)					
Räntekostnader kr/m ²	186	200	208	206	218

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 340 000	0	2 751 000	-3 671 902	-898 628
Resultatdisp enl. stämmobeslut -19				-898 628	898 628
				-4 570 530	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			441 050	-441 050	
Ianspråkt. från yttre underhåll -20			-466 050	466 050	
Årets resultat					-934 287
Belopp vid årets slut	53 340 000	0	2 726 000	-4 545 530	-934 287

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 570 530
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-441 050
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	466 050
Årets resultat	-934 287
	-5 479 817

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	-5 479 817
	-5 479 817

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 726 000 kr.

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

AK

AK



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 529 680	4 531 688
Summa rörelsens intäkter		4 529 680	4 531 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 885 226	-1 968 677
Periodiskt underhåll		-466 050	-292 364
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 488	-35 010
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 291	-80 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 695 142	-1 695 142
Summa rörelsens kostnader		-4 202 197	-4 071 654
Rörelseresultat		327 483	460 034
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		419	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 262 189	-1 358 713
Summa finansiella poster		-1 261 770	-1 358 662
Årets resultat		-934 287	-898 628
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-934 287	-898 628
Reservering till fond för yttre underhåll		-441 050	-328 364
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		466 050	292 364
Resultat efter fondförändring		-909 287	-934 628

**Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7, 13 89 226 478 90 921 620

Mark

3 219 000 3 219 000

Inventarier, verktyg och installationer

Not 8 0 0

92 445 478 94 140 620*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

92 445 978 94 141 120**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

4 798 458 0

Övriga fordringar

Not 10 421 429

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 158 560 167 240

4 957 439 167 669*Kassa och bank*

Bankkonton

Not 12 339 379 4 950 501

339 379 4 950 501

Summa omsättningstillgångar

5 296 818 5 118 170**Summa tillgångar****97 742 796 99 259 290**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

53 340 000

53 340 000

Fond för yttre underhåll

2 726 000

2 751 000

56 066 000

56 091 000*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 545 530

-3 671 902

Årets resultat

-934 287

-898 628

-5 479 817

-4 570 530

Summa eget kapital

50 586 183

51 520 470**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

21 875 000

46 375 000

21 875 000

46 375 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

24 500 000

500 000

Leverantörsskulder

303 112

321 481

Skatteskulder

9 525

6 602

Övriga skulder

Not 14

48 401

33 631

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

420 575

502 106

25 281 613

1 363 820

Summa skulder

47 156 613

47 738 820**Summa eget kapital och skulder**

97 742 796

99 259 290

PK

7
Ad



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bokbindaren i Jönköping, 716403-4725

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-934 287	-898 628
Avskrivningar	1 695 142	1 695 142
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	760 855	796 514
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 688	-16 857
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-82 207	-36 132
Kassaflöde från löpande verksamhet	687 336	743 524
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-125 000
Årets kassaflöde	187 336	618 525
Likvida medel vid årets början *)	4 950 501	4 331 976
Likvida medel vid årets slut *)	5 137 837	4 950 501

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta

AK

AK

Noter

2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 433 288 kr (433 288 kr).

AK

LA

Noter

**2020-01-01
2020-12-31** **2019-01-01
2019-12-31**

Uppskattningar och bedömningar

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 302 900	4 302 900
	Hyror carport och p-platser	144 260	143 760
	Övriga intäkter	82 520	85 028
		4 529 680	4 531 688
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	305 969	308 443
	Reparationer	193 704	187 153
	El	81 894	111 675
	Uppvärmning	643 955	728 962
	Vatten	185 658	175 598
	Sophämtning	116 107	108 364
	Kabel-TV	34 282	34 272
	Övriga avgifter	66 424	52 835
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 743	92 259
	Förvaltningsarvoden	96 729	93 819
	Övriga driftskostnader	64 761	75 297
		1 885 226	1 968 677
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 888	9 410
	Medlemsavgifter	25 600	25 600
		35 488	35 010
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	100 200	64 400
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Sociala kostnader	17 591	13 561
		120 291	80 461
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 695 142	1 695 142
		1 695 142	1 695 142
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader skattekonto	8	0
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	329 650	382 201
	Ränteswapar *) **)	932 531	976 512
		1 262 189	1 358 713

*) Ränteswapkontrakt finns tecknat med Nordea på nominellt 12 000 000 kr och med följande villkor:

Nordea betalar till Bokbind. rörl ränta SEK STIBOR 3 mån på nom. bel. under perioden 2011-09-02--2021-06-30
Bokbindaren betalar till Nordea 3,96 % på nominellt belopp under perioden 2011-09-02--2021-06-30
Marknadsvärde per 2020-12-31 uppgår till -244 134 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen ska förtidsinlösa swappen.

**) Ränteswapkontrakt finns tecknat med Nordea på nominellt 12 000 000 kr och med följande villkor:

Nordea betalar till Bokbind. rörl ränta SEK STIBOR 3 mån på nom. bel. under perioden 2013-05-15--2023-03-30
Bokbindaren betalar till Nordea 3,91 % på nominellt belopp under perioden 2013-05-15--2023-03-30
Marknadsvärde per 2020-12-31 uppgår till -1 074 823 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen ska förtidsinlösa swappen.



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2123	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2004	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 507 436	104 507 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 507 436	104 507 436
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 585 816	-11 890 674
Årets avskrivningar	-1 695 142	-1 695 142
Utgående avskrivningar	-15 280 958	-13 585 816
Utgående bokfört värde	89 226 478	90 921 620
Taxeringsvärde för Eldoradot 24 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde totalt	137 000 000	137 000 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	168 000	168 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 000	168 000
Ingående avskrivningar	-168 000	-168 000
Utgående avskrivningar	-168 000	-168 000
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	421	429
	421	429
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	156 668	165 380
Upplupna intäkter	1 892	1 860
	158 560	167 240
Not 12 Bankkonton		
Nordea, företagskonto	339 379	2 253 501
Nordea, sparkonto	0	2 697 000
	339 379	4 950 501

PK

AK

**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Nordea Bank AB	PAS 39788966519	0,454%	2021-06-30	12 000 000	12 000 000
Nordea Bank AB	PAS 39788966527	0,454%	2021-03-30	12 000 000	12 000 000
Nordea Hypotek AB	39788932606	0,65%	2022-09-21	22 375 000	500 000
				46 375 000	24 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

21 875 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

43 875 000

Kortfristig del av långfristig skuld

24 500 000**500 000**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

54 002 000

54 002 000

Varav obelånade

0

0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

30 810

20 070

Arbetsgivaravgifter

17 591

13 561

48 401**33 631****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

5 606

6 360

Övriga upplupna kostnader

126 671

133 942

Förutbetalda hyror och avgifter

288 298

361 804

420 575**502 106****Övriga noter****Not 16 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Från avräkningskontot har 2,8 milj kr överförts till en fast placering hos HSB Göta, tid 210104-220104, ränta 0,6 %.

AK



HSB – där möjligheterna bor

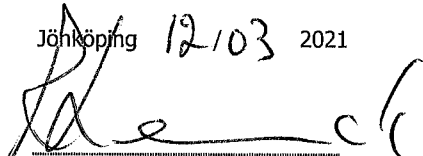
HSB Brf Bokbindaren i Jönköping, 716403-4725

Noter

2020-12-31

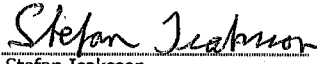
2019-12-31

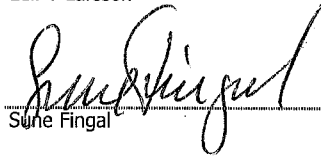
Jönköping 12/03 2021

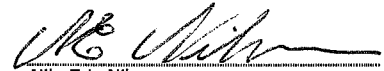

Raymond Lenrick


Leif T Larsson


Marie Frenzel

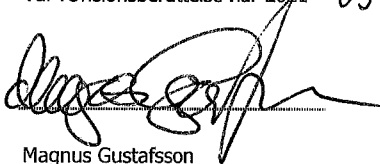

Stefan Isaksson


Sune Fingal


Nils-Eric Nilsson


John Johansson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 14 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Gustafsson
Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bokbindaren i Jönköping, org.nr. 716403-4725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bokbindaren i Jönköping för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

AK

AK

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 Bokbindaren i Jönköping för år 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

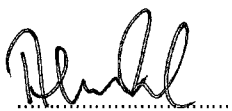
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

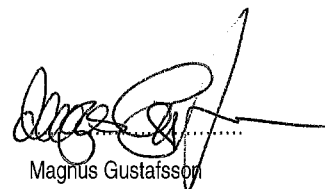
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 14/3 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Magnus Gustafsson

Av föreningen vald revisor

