



Styrelsen för HSB Brf Bokbindaren i Jönköping

Org.nr: 716403-4725

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bokbindaren i Jönköping

Org. nr. 716403-4725

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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				
		40	st				
		5	st				
		88	st				
Totalt		155	st			6 803,0	m ²

pl



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 Wätternet (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:

- Omläggning av klinkergolv
- Byte av stolparmaturer på gårdarna
- Mindre asfalteringsarbeten, ramper vid parkering och vid dörrar
- Nya porttelefoner

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-04 med uppföljning 2019-08-13. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Under nästa år planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Byte exteriörbelysning
- Besiktning av fönster och av den påkallat underhåll

Därefter planeras inga större åtgärder förrän år 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2015-01-01 med 5,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifterna ytterligare tillsvidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 632,50 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

mu

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 39 medlemmar varav 26 röstberättigade.

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

Under året har 6 (3) 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 Leif T Larsson och Marie Frenzel.

Styrelsen har under året hållit 10 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 distriktsstämma i Jönköping har varit Raymond Lenrick med Leif T Larsson som suppleant.

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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 532	4 535	4 551	4 598	4 590
Res. efter finansiella poster, tkr	-899	-655	-970	-570	-751
Soliditet, %	52 %	52 %	52 %	53 %	53 %
Balansomslutning, tkr	99 259	100 319	101 428	102 921	103 844
Eget kapital, tkr	51 520	52 419	53 074	54 044	54 614
Taxeringsvärde, tkr	137 000	104 400	104 400	104 400	95 600
- varav byggnad, tkr	93 000	80 000	80 000	80 000	76 000
Underhållsfond tkr	2 751	2 715	2 697	2 500	2 223
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	632	632	632	632
Långfristig Bankskuld kr/m ²	6 817	6 909	6 909	6 982	7 058
Belåningsgrad, %	34 %	45 %	46 %	46 %	51 %
(bankskuld/taxvärde)					
Räntekostnader kr/m ²	200	208	206	218	253

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 340 000	0	2 715 000	-2 980 588	-655 314
Resultatdisp enl. stämmobeslut -18				-655 314	655 314
				-3 635 902	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			328 364	-328 364	
Ianspråkt. från yttre underhåll -19			-292 364	292 364	
Årets resultat					-898 628
Belopp vid årets slut	53 340 000	0	2 751 000	-3 671 902	-898 628

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 635 902
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-328 364
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	292 364
Årets resultat	-898 628
	-4 570 530

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	-4 570 530
	-4 570 530

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 751 000 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 531 688	4 535 411
Summa rörelsens intäkter		4 531 688	4 535 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 968 677	-1 865 564
Periodiskt underhåll		-292 364	-100 809
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 010	-34 743
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-80 461	-80 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 695 142	-1 695 142
Summa rörelsens kostnader		-4 071 654	-3 776 560
Rörelseresultat		460 034	758 851
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51	233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 358 713	-1 414 398
Summa finansiella poster		-1 358 662	-1 414 165
Årets resultat		-898 628	-655 314
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-898 628	-655 314
Reservering till fond för yttre underhåll		-328 364	-340 809
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		292 364	100 809
Resultat efter fondförändring		-934 628	-895 314

μ



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bokbindaren i Jönköping, 716403-4725

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Mark

Not 7	90 921 620	92 616 762
	<u>3 219 000</u>	<u>3 219 000</u>
	94 140 620	95 835 762

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>94 141 120</u>	<u>95 836 262</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	429	429
Not 10	<u>167 240</u>	<u>150 383</u>
	167 669	150 812

Kassa och bank

Bankkonton

Not 11	<u>4 950 501</u>	<u>4 331 976</u>
	4 950 501	4 331 976

Summa omsättningstillgångar

<u>5 118 170</u>	<u>4 482 788</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>99 259 290</u>	<u>100 319 050</u>
--------------------------	---------------------------

He



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bokbindaren i Jönköping, 716403-4725

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

53 340 000

53 340 000

Fond för yttre underhåll

2 751 000

2 715 000

56 091 000

56 055 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 671 902

-2 980 588

Årets resultat

-898 628

-655 314

-4 570 530

-3 635 902

Summa eget kapital

51 520 470

52 419 098

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

46 375 000

47 000 000

46 375 000

47 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

500 000

0

Leverantörsskulder

321 481

389 025

Skatteskulder

6 602

3 922

Övriga skulder

Not 13

33 631

34 802

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

502 106

472 203

1 363 820

899 952

Summa skulder

47 738 820

47 899 952

Summa eget kapital och skulder

99 259 290

100 319 050

me



HSB Brf Bokbindaren i Jönköping, 716403-4725

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-898 628	-655 314
Avskrivningar	1 695 142	1 695 142
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	796 514	1 039 828
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 857	3 400
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-36 132	47 727
Kassaflöde från löpande verksamhet	743 525	1 090 955
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-125 000	-500 880
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125 000	-500 880
Årets kassaflöde	618 525	590 075
Likvida medel vid årets början	4 331 976	3 741 901
Likvida medel vid årets slut	4 950 501	4 331 976

Noter

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anskaffningsvärden 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
Inventarier

%
1,6
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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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).

Noter

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

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	143 760	143 810
	Övriga intäkter	85 028	88 701
		4 531 688	4 535 411
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	308 443	280 471
	Reparationer	187 153	119 741
	El	111 675	116 920
	Uppvärmning	728 962	738 801
	Vatten	175 598	160 064
	Sophämtning	108 364	107 364
	Kabel-TV	34 272	34 252
	Övriga avgifter	52 835	44 393
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	92 259	89 579
	Förvaltningsarvoden	93 819	90 180
	Övriga driftskostnader	75 297	83 799
		1 968 677	1 865 564
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 410	9 143
	Medlemsavgifter	25 600	25 600
		35 010	34 743
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	64 400	62 500
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Sociala kostnader	13 561	15 302
		80 461	80 302
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 695 142	1 695 142
		1 695 142	1 695 142
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader skattekonto	0	17
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	382 201	358 370
	Ränteswapar *) **)	976 512	1 056 011
		1 358 713	1 414 398

*) 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 2019-12-31 uppgår till -687 273 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 2019-12-31 uppgår till -1 431 439 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen ska förtidsinlösa swappen.

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2123

2004

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

104 507 436

104 507 436

104 507 436

104 507 436

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-11 890 674

-1 695 142

-13 585 816

-10 195 532

-1 695 142

-11 890 674

Utgående bokfört värde

90 921 620

92 616 762

Taxeringsvärde för Eldoradot 24 i Jönköping

Byggnad - bostäder

93 000 000

93 000 000

80 000 000

80 000 000

Mark - bostäder

44 000 000

44 000 000

24 400 000

24 400 000

Taxeringsvärde totalt

137 000 000

104 400 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto

429

429

429

429

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader
Upplupna intäkter

165 380

1 860

167 240

149 928

455

150 383

Not 11 Bankkonton

Nordea, företagskonto
Nordea, sparkonto

2 253 501

2 697 000

4 950 501

1 634 976

2 697 000

4 331 976

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Bank AB	3978 89 00658	0,87%	2019-12-30	12 000 000	0
Nordea Bank AB	3978 89 00666	0,87%	2019-12-30	12 000 000	0
Nordea Bank AB	3978 89 32606	0,65%	2022-09-21	22 875 000	500 000
				46 875 000	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

46 375 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

44 375 000

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

500 000

0

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet
Varav obelånade

54 002 000

0

54 002 000

0

11



Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	20 070	19 500
Arbetsgivaravgifter	13 561	15 302
	33 631	34 802
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 360	6 112
Övriga upplupna kostnader	133 942	135 976
Förutbetalda hyror och avgifter	361 804	330 115
	502 106	472 203

PL

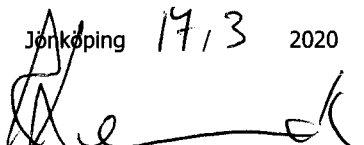


Noter

2019-12-31

2018-12-31

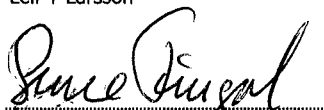
Jönköping 17/3 2020


Raymond Lenrick

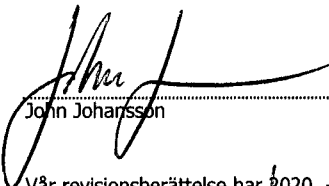

Leif T Larsson


Marie Frenzel

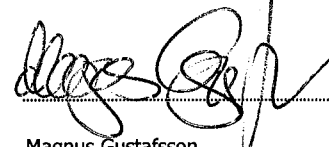

Stefan Isaksson


Sune Fingal


Nils-Eric Nilsson


John Johansson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 31 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Gustafsson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson

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 2019.

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 2019 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. Revisornas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bokbindaren i Jönköping för år 2019 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.

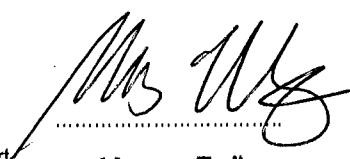
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

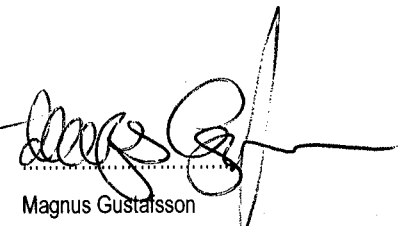
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 31/3 2020


Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Magnus Gustafsson

Av föreningen vald revisor