



Styrelsen för HSB Brf John Bauer i Jönköping

Org.nr: 716403-5292

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening John Bauer i Jönköping

Org. nr. 716403-5292

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01--2018-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2005-2006 på fastigheten Eldoradot 25 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 2-5 våningar med 32 lägenheter och 1 bostadshus i 4 våningar med 20 lägenheter med adresserna: Västra Holmgatan 39 och 41, Fortunagatan 14, 16 och 18 samt Kålgårdsgatan 10.

Föreningen äger också 2 st carportbyggnader (38 platser), lägenhetsförråd och soprum, 16 st parkeringsplatser samt gemensamhetslokal med möteslokal, expedition och tvättstuga.

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	11	st	3	rok	917,2	m²
		36	st	4	rok	3 638,5	m²
		5	st	5	rok	704,9	m²
		52	st			5 260,6	m²
Carport P-platser	Hyresrätt	38	st				
		16	st				
		54	st				
Totalt		106	st			5 260,6	m²



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

- Nya dörrar soprum (2010)
- Föreningens gårdar har genomgått förändring med markarbeten och belysning (2011/2012/2013)

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 större underhållsåtgärder:

- Installation av solceller
- Uppförande av liten lekplats
- Rengöring av ventilationskanaler
- OVK-besiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-08-23. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmsta året planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Byte av utebelysning till LED

Därefter större kommande underhåll enligt underhållsplan:
Fasader, Markkompletteringar, Balkonger, Skärmtak, Fönster, Papptak, Värmeanläggning samt Vatten & avlopp

Aktiviteter

Föreningen har anordnat "glöggmingel".

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes from 2013-01-01 med 2,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att inte höja årsavgifterna ytterligare tillsvidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 704,22 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Nya stadgar

Föreningen har antagit nya stadgar som 2018-08-06 registrerats hos Bolagsverket.

Förändring likvida medel

Under början av år 2019 har föreningen avslutat fonderna i Handelsbanken. Dessa pengar har därefter överförts till Folksam, kapitalförsäkring (1 milj kr) samt resterande till föreningens konto hos SBAB. Från avräkningskontot hos HSB har 700 000 kr tagits ut och överförts till Folksam, kapitalförsäkring.

AK



Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. På stämman deltog 45 medlemmar. Extra stämma hölls 2018-04-12 med anledning av antagande av nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 88 (88) medlemmar varav 53 (53) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Hjalmar Kungsman	ordförande
Rune Pålsson	vice ordförande
Carina Lauritzen	sekreterare
Lennart Hallberg	ledamot
Birgitta Skytt	ledamot
Lena de Verdier	ledamot
Fredrik Jutnäs	ledamot utsedd av HSB Göta
Anna Ceder	suppleant
Magnus Wahlstedt	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Hallberg, Birgitta Skytt och Lena de Verdier samt suppleanterna Anna Ceder och Magnus Wahlstedt.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hjalmar Kungsman, Rune Pålsson, Carina Lauritzen, Lennart Hallberg, två i förening.

Vicevärdar har varit Ulf Rosander och Rune Pålsson.

Revisor har varit Clarence Hansson med Kerstin Löf som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Hjalmar Kungsman med Rune Pålsson som suppleant.

Valberedning har varit Ulf Rosander (sammankallande) och Daria Ramzi.

AK

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 913	3 905	3 596	3 901	3 905
Res. efter finansiella poster, tkr	78	-245	-231	-308	-216
Soliditet, %	57 %	57 %	56 %	56 %	55 %
Balansomslutning, tkr	87 482	88 009	89 240	90 386	91 585
Eget kapital, tkr	49 914	49 843	50 088	50 319	50 627
Taxeringsvärde, tkr	81 600	81 600	81 600	76 600	76 600
- varav byggnad, tkr	62 000	62 000	62 000	61 000	61 000
Underhållsfond tkr	3 129	3 134	2 988	2 675	2 330
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	704	704	704	704	704
Långfristig Bankskuld kr/m ²	6 805	6 947	7 127	7 313	7 479
Belåningsgrad, %	44 %	46 %	47 %	51 %	53 %
(bankskuld/taxvärde)					
Räntekostnader kr/m ²	97	102	111	227	250

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 538 000	0	3 134 000	-584 246	-244 706
Resultatdisp enl. stämmobeslut -17			-199 000	-45 706	+244 706
			2 935 000	-629 952	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			403 581	-403 581	
Ianspråkt. från yttre underhåll -18			-209 581	209 581	
Årets resultat					70 914
Belopp vid årets slut	47 538 000	0	3 129 000	-823 952	70 914

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-629 952
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-403 581
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	+209 581
Årets resultat	<u>+70 914</u>
Till stämmans förfogande	-753 038

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-753 038
	<u>-753 038</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 129 000 kr.

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

AK



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 913 088	3 905 115
Summa rörelsens intäkter		3 913 088	3 905 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 516 124	-1 460 464
Periodiskt underhåll		-209 581	-582 694
Övriga externa kostnader	Not 3	-30 243	-30 008
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 539	-107 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 486 528	-1 468 387
Nedskrivning kortfristig placering		-14 469	-596
Summa rörelsens kostnader		-3 354 484	-3 650 005
Rörelseresultat		558 604	255 110
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 749	38 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 485	-538 567
Summa finansiella poster		-480 736	-499 816
Resultat efter finansiella poster		77 868	-244 706
Inkomstskatt		-6 954	0
Årets resultat		70 914	-244 706
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		70 914	-244 706
Reservering till fond för yttre underhåll		-403 581	-383 694
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		209 581	582 694
Resultat efter fondförändring		-123 086	-45 706



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf John Bauer i Jönköping, 716403-5292

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 6 79 473 911 80 589 467

Mark

2 491 746 2 491 746

Markanläggningar

Not 7 98 997 107 146

82 064 654 83 188 359

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 1 510 500 1 510 500

1 510 500 1 510 500

Summa anläggningstillgångar

83 575 154 84 698 859

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 5 506

Avräkningskonto HSB Göta

1 804 964 1 456 223

Övriga fordringar

Not 9 2 099 2 099

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 59 225 51 247

1 866 288 1 515 075

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 399 935 1 385 404

Kassa och bank

Bankkonton

Not 12 640 215 409 709

640 215 409 709

Summa omsättningstillgångar

3 906 438 3 310 188

Summa tillgångar

87 481 592 88 009 047

PK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf John Bauer i Jönköping, 716403-5292

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 538 000

47 538 000

Fond för yttre underhåll

3 129 000

3 134 000

50 667 000

50 672 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-823 952

-584 246

Årets resultat

70 914

-244 706

-753 038

-828 952

Summa eget kapital

49 913 962

49 843 048

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

35 800 860

36 546 060

35 800 860

36 546 060

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

945 200

945 200

Leverantörsskulder

233 428

160 106

Skatteskulder

8 212

114

Övriga skulder

Not 14

29 349

29 974

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

550 581

484 545

1 766 770

1 619 939

Summa skulder

37 567 630

38 165 999

Summa eget kapital och skulder

87 481 592

88 009 047

AK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf John Bauer i Jönköping, 716403-5292

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	77 868	-244 706
Avskrivningar	1 486 528	1 468 387
Årets skatt	-6 954	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 557 442	1 223 681
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 472	64 077
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	146 831	-40 593
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 701 801	1 247 165
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-362 823	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-362 823	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-745 200	-945 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-745 200	-945 200
Årets kassaflöde	593 778	301 965
Likvida medel vid årets början *)	3 251 336	2 949 371
Likvida medel vid årets slut *)	3 845 114	3 251 336

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta

PK

Noter

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

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	1,6
Markanläggningar	5,0

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.

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 1 337 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 22% 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 0 kr (2 931 kr).

AK



Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
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	3 704 616	3 704 616
	Hyror garage och p-platser	136 250	138 200
	Övriga intäkter	72 222	62 299
		3 913 088	3 905 115
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	288 675	243 355
	Reparationer	106 825	113 055
	El	63 930	80 473
	Uppvärmning	544 427	511 531
	Vatten	134 822	140 598
	Sophämtning	78 528	75 836
	Kabel-TV	52 586	45 382
	Övriga avgifter	24 030	21 888
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	69 524	68 380
	Förvaltningsarvoden	109 290	106 476
	Övriga driftskostnader	43 487	53 490
		1 516 124	1 460 464
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 143	8 908
	Medlemsavgifter	21 100	21 100
		30 243	30 008
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	47 500	46 800
	Vicevärdsarvode	30 000	36 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	17 039	22 056
		97 539	107 856
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 478 379	1 460 238
	Markanläggningar	8 149	8 149
		1 486 528	1 468 387

PK



Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2125	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2006	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 408 254	89 408 254
Årets investeringar	362 823	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 771 077	89 408 254
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 818 787	-7 358 549
Årets avskrivningar	-1 478 379	-1 460 238
Utgående avskrivningar	-10 297 166	-8 818 787
Utgående bokfört värde	79 473 911	80 589 467
Taxeringsvärde för Eldoradot 25 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
	62 000 000	62 000 000
Mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde totalt	81 600 000	81 600 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	162 988	162 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 988	162 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 842	-47 693
Årets avskrivningar	-8 149	-8 149
Utgående avskrivningar	-63 991	-55 842
Bokfört värde	98 997	107 146
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Folksam, kapitalförsäkring	1 000 000	1 000 000
Garantum, värdepapper	510 000	510 000
	1 510 500	1 510 500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 099	2 099
	2 099	2 099
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	55 350	50 351
Upplupna intäkter	3 875	896
	59 225	51 247
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	1 386 000	1 350 000
Årets investeringar	29 000	36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 415 000	1 386 000
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-596	0
Årets nedskrivningar	-14 469	-596
Utgående nedskrivningar	-15 065	-596
Bokfört värde	1 399 935	1 385 404
Handelsbanken, fonder	1 350 000	1 350 000
Garantum, fonder	49 935	35 404
	1 399 935	1 385 404

AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf John Bauer i Jönköping, 716403-5292

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 12 Bankkonton					
Swedbank		76 401	61 623		
Handelsbanken		5 203	6 454		
Garantum		7	257		
SBAB		558 604	341 375		
		640 215	409 709		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-37809-264730	1,46%	2020-10-30	14 084 400	945 200
Stadshypotek	07-37809-279358	0,97%	2021-10-30	12 781 416	0
Stadshypotek	07-37809-280409	1,19%	2022-12-30	9 880 244	0
				36 746 060	945 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 800 860
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 020 060
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				945 200	945 200
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				44 362 000	44 362 000
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				16 808	16 586
Arbetsgivaravgifter				12 541	13 388
				29 349	29 974
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				56 178	81 441
Övriga upplupna kostnader				192 122	104 160
Förutbetalda hyror och avgifter				302 281	298 944
				550 581	484 545

AK



HSB - där möjligheterna bor

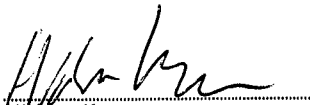
HSB Brf John Bauer i Jönköping, 716403-5292

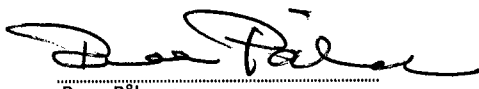
Noter

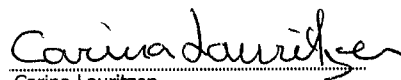
2018-12-31

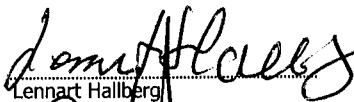
2017-12-31

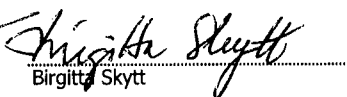
Jönköping 17 / 4 2019


Hilmar Kungsman

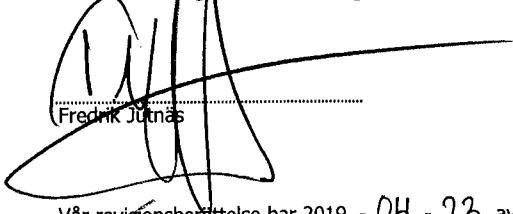

Rune Pålsson


Carina Lauritzen

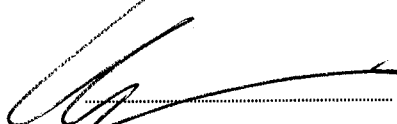

Lennart Hallberg


Birgitta Skytt


Lena de Verdier


Fredrik Jörnäs

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Clarence Hansson
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf John Bauer i Jönköping, org.nr. 716403-5292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

HSB Brf John Bauer i Jönköping för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 revisionssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

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 John Bauer i Jönköping för år 2018 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

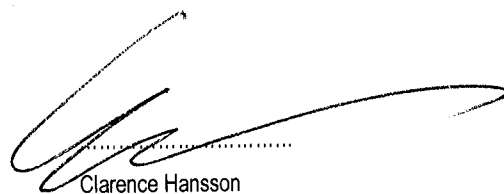
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 23/4 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Clarence Hansson

Av föreningen vald revisor