



Styrelsen för HSB Brf Jullen i Jönköping

Org.nr: 726000-3863

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Jullen, Jönköping

Org. nr. 726000-3863

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 1968 på fastigheten Jullen 7 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar och 2 lokalingångar med adresserna: Kapellgatan 23, 25, 27 och 29 (bostäder) samt Lasarettsgatan 15 och Kungsgatan 16.

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	7 st	2 rok	497,0 m ²
		20 st	3 rok	1 641,0 m ²
		3 st	4 rok	318,0 m ²
		2 st	5 rok	272,0 m ²
		32 st		2 728,0 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	2 st		437,0 m ²
Lokaler	Hysesrätt	1 st		3,0 m ²
Garage	Hysesrätt	31 st		816,0 m ²
MC-plats	Hysesrätt	3 st		
		37 st		1 256,0 m ²
Totalt		69 st		3 984,0 m ²

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

- Fönsterbyte (2003)
- Balkongrenovering (2008)
- Byte värmeväxlare, styrningssystem värme, värmepumpar (2011)
- Ombyggnation av gården med nytt tätskikt (2017-2018)
- Ombyggnad av lokaler till lägenheter samt nytt hus på gården (2017-2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Ombyggnation av gården med nytt tätskikt färdigställt
- Ombyggnad av lokaler till lägenheter samt nytt hus på gården slutfört
- Ny belysning vindskontor installerad
- Nytt passersystem installerat

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-11-06. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Större framtida underhåll år 2020 och därefter:

- Stambyte
- Byte av ventilationssystem
- Byte av entrédörrar till lägenheter
- Ev. byte elsystem

Byte av ventilation påverkar inte de nya lägenheterna. Byte av lägenhetsdörrar avser de ursprungliga lägenheterna.

Nästkommade större underhållsarbeten är:

- Byte av hissar

Aktiviteter

Medlemsmöte hölls den 20 november med information om kostnaderna för ombyggnationen och om försäljningen av de nya bostadsrätterna.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2018-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2,0 % fr o m 2019-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 585,66 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Nya stadgar

Föreningen har under året antagit nya stadgar som 2018-02-05 registrerats hos Bolagsverket. ¹⁾

Ombyggnation

Ombyggnationen av tidigare kontorslokaler och tvättstuga till fyra nya bostadsrättslägenheter var klar under våren. Trots en nedgång på marknaden gick försäljningen bra. I samband med ombyggnationen har en byggnad för ny tvättstuga och anläggning för avfallssortering uppförts på gården. Lånet på 12 milj kr som togs för finansiering av ombyggnationen har amorterats med 9,5 milj kr.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12. På stämman deltog 20 medlemmar varav 15 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 45 (38) medlemmar varav 33 (29) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (3) lägenhetsöverlåtelser, 2 (0) lokalöverlåtelse samt 4 (0) lägenhetsupplåtelser skett.

Styrelsens sammansättning vid årets slut var.

Lise-Lott Nilforsen

Erik Vedeskog

Britt-Marie Rosén

Annette Juhlin

Mikael Jansson

Daniel Johansson

ordförande

vice ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot

ledamot utsedd av HSB Göta

Jonas Heijel

Linda Kadar Rosengren

suppleant

suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Lise-Lott Nilforsen och ledamöterna Erik Vedeskog och Annette Juhlin samt suppleanterna Jonas Heijel och Linda Kadar Rosengren.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lise-Lott Nilforsen, Erik Vedeskog, Annette Juhlin och Mikael Jansson, två i förening.

Vicevärd har varit Jonas Heijel.

Revisor har varit Björn Svensson med Monica Erlén 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 Britt-Marie Rosén med Lise-Lott Nilforsen som suppleant.

Valberedning har varit Viktor Wetterö (sammankallande) och Mona Gotting. ⁷⁾

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 042	1 877	1 784	1 823	1 846
Res. efter finansiella poster, tkr	-222	391	398	403	480
Soliditet, %	78 %	23 %	69 %	66 %	58 %
Balansomslutning, tkr	17 993	20 150	6 078	5 778	5 858
Eget kapital, tkr	14 025	4 602	4 211	3 812	3 409
Taxeringsvärde, tkr	32 566	32 566	32 566	29 538	29 538
- varav byggnad, tkr	22 170	22 170	22 170	21 291	21 291
Underhållsfond tkr	3 039	3 081	2 680	2 372	2 019
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	574	557	536	510	510
Långfristig Bankskuld kr/m ²	1 207	5 242	369	400	615
Belåningsgrad, %	10 %	40 %	3 %	4 %	5 %
(bankskuld/taxvärde)					
Räntekostnader kr/m ²	53	16	12	17	32

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	732 300	0	3 081 000	397 511	390 826
Resultatdisp enl. stämmobeslut -17			276 000	114 826	-390 826
			3 357 000	512 337	
Upplåtelse 4 lägenheter -18	64 800	9 580 200			
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			304 397	-304 397	
Ianspråkt. från yttre underhåll -18			-622 397	622 397	
Årets resultat					-221 582
Belopp vid årets slut	797 100	9 580 200	3 039 000	830 337	-221 582

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	512 337
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-304 397
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	+622 397
Årets resultat	-221 582
Till stämmans förfogande	608 755

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	608 755
	608 755

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 039 000 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. ⁸⁾



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 041 579	1 876 610
Summa rörelsens intäkter		2 041 579	1 876 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 126 878	-1 058 400
Periodiskt underhåll		-622 397	-174 159
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 678	-23 408
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-53 059	-60 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-292 853	-135 350
Summa rörelsens kostnader		-2 123 865	-1 452 304
Rörelseresultat		-82 286	424 306
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 746	5 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 042	-39 357
Summa finansiella poster		-139 296	-33 480
Årets resultat		-221 582	390 826
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-221 582	390 826
Reservering till fond för yttre underhåll		-304 397	-450 159
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		622 397	174 159
Resultat efter fondförändring		96 418	114 826^{a)}

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	11 777 064	1 832 950
Mark		750 000	750 000
Markanläggningar	Not 7	1 307 165	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	14 940	19 920
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	156 369	7 410 936
		<u>14 005 538</u>	<u>10 013 806</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>14 006 038</u>	<u>10 014 306</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 301	51
Avräkningskonto HSB Göta		3 850 402	10 013 889
Övriga fordringar	Not 11	6 233	6 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	104 961	97 755
		<u>3 968 897</u>	<u>10 118 153</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonto	Not 13	17 567	17 567
		<u>17 567</u>	<u>17 567</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>3 986 464</u>	<u>10 135 720</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar**17 992 502 20 150 026 ^{A)}**

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

797 100

732 300

Upplåtelseavgifter

9 580 200

0

Fond för yttre underhåll

3 039 000

3 081 000

13 416 300

3 813 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

830 337

397 511

Årets resultat

-221 582

390 826

608 755

788 337

Summa eget kapital

14 025 055

4 601 637

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 291 828

12 848 224

3 291 828

12 848 224

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

56 396

56 396

Leverantörsskulder

202 754

2 159 173

Skatteskulder

5 135

7 379

Fond för inre underhåll

185 828

249 757

Övriga skulder

Not 15

20 922

21 192

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

204 584

206 268

675 619

2 700 165

Summa skulder

3 967 447

15 548 389

Summa eget kapital och skulder**17 992 502****20 150 026** ^{a)}

Noter

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

**2017-01-01
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	1,4
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 framåttriktat.

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 1 337 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 949 268 kr (949 268 kr).

Noter

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **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	1 481 322	1 365 984
	Årsavgifter, lokaler	381 268	370 164
	Hyror lokaler	5 640	243 948
	Hyror garage och p-platser	126 800	111 600
	Övriga intäkter	46 549	14 774
	Bruttoomsättning	2 041 579	2 106 470
	Hysesbortfall	0	-229 860
		2 041 579	1 876 610

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	252 154	258 853
	Reparationer	87 374	66 346
	El	87 502	86 095
	Uppvärmning	331 633	331 489
	Vatten	72 383	58 481
	Sophämtning	56 438	50 694
	Kabel-TV	18 376	17 019
	Övriga avgifter	23 862	21 736
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 096	86 480
	Förvaltningsarvoden	71 328	69 534
	Övriga driftskostnader	38 732	11 673
		1 126 878	1 058 400

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 978	8 908
	Medlemsavgifter	15 700	14 500
		28 678	23 408

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		

Förtroendevalda

	Styrelsearvode	30 000	33 000
	Vicevärdsarvode	9 000	12 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	12 059	13 987
		53 059	60 987

Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	242 798	130 370
	Inventarier	4 980	4 980
	Markanläggningar	45 075	0
		292 853	135 350

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 852 709	6 852 709
Årets investeringar	10 186 912	0
Årets försäljning/ utträngning	-19 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 020 621	6 852 709
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 019 759	-4 889 389
Årets avskrivningar	-242 798	-130 370
Årets försäljning/utträngning	19 000	0
Utgående avskrivningar	-5 243 557	-5 019 759
Utgående bokfört värde	11 777 064	1 832 950
Taxeringsvärde för Julen 7 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
Byggnad - lokaler	3 570 000	3 570 000
	22 170 000	22 170 000
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	1 396 000	1 396 000
	10 396 000	10 396 000
Taxeringsvärde totalt	32 566 000	32 566 000
Not 7 Markanläggningar		
Årets investeringar	1 352 240	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 352 240	0
Årets avskrivningar	-45 075	0
Utgående avskrivningar	-45 075	0
Bokfört värde	1 307 165	0
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	24 900	0
Årets investeringar	0	24 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 900	24 900
Ingående avskrivningar	-4 980	0
Årets avskrivningar	-4 980	-4 980
Utgående avskrivningar	-9 960	-4 980
Bokfört värde	14 940	19 920
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 410 936	261 399
Årets investering	4 284 585	7 149 537
Omfört till byggnad	-10 186 912	0
Omfört till markanläggning	-1 352 240	
Utgående anskaffningsvärde	156 369	7 410 936

Ombyggnad av lokaler till lägenheter, nytt hus med tvättstuga och sopsortering på gården, tätning garage samt ombyggnad av innergård har slutförts år 2018.

Pågående nyanläggning avser byte av dörrar/lås. Beräknad kvarstående utgift ca 400 tkr, beräknas färdigt 2020. ⁷⁾



Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 11	Övriga fordringar					
	Skattekonto	4 233	4 458			
	Handkassa	2 000	2 000			
		6 233	6 458			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	102 231	95 965			
	Upplupna intäkter	2 730	1 790			
		104 961	97 755			
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank	17 567	17 567			
		17 567	17 567			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Swedbank AB	81505 9259710243	1,65%	2019-11-30	2 500 000	0
	Stadshypotek	07-2126-260876	1,47%	2020-04-30	372 932	19 832
	Stadshypotek	07-2126-270547	1,47%	2021-12-01	475 292	36 564
					3 348 224	56 396
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 291 828
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 066 244
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				56 396	56 396
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				12 925 000	12 925 000
	Varav obelånade				0	0
Not 15	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				10 005	10 500
	Arbetsgivaravgifter				10 917	10 017
	Mervärdesskatt				0	675
					20 922	21 192
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				2 155	2 724
	Övriga upplupna kostnader				70 240	83 517
	Förutbetalda hyror och avgifter				132 189	120 027
					204 584	206 268

Övriga noter**Not 17 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**Föreningen planerar att utföra stambyte m fl stora arbeten år 2020. ^q



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jullen i Jönköping, 726000-3863

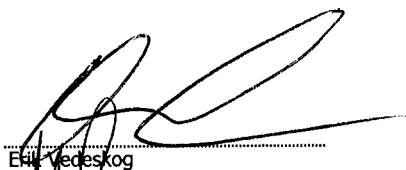
Noter

2018-12-31

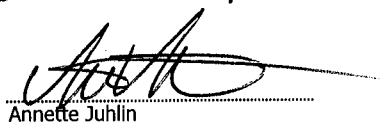
2017-12-31

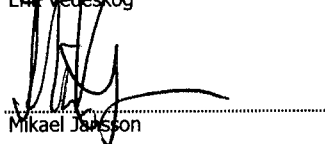
Jönköping 13 / 4 2019

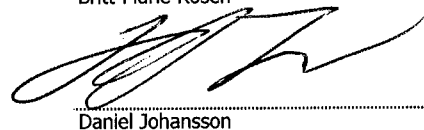

Lise-Lott Nilforsen


Erik Vedeskog

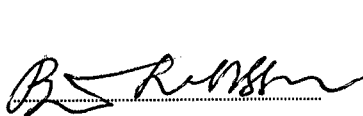

Britt-Marie Rosen


Annette Juhlin


Mikael Jansson


Daniel Johansson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 05 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning


Björn Svensson

Av föreningen vald revisor


Malin Johansson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Julen i Jönköping,
org.nr. 726000-3863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Julen i Jönköping för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 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. Risken 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. 

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 Julen i Jönköping för räkenskapsåret 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 revisionssed 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.

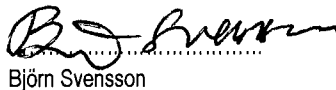
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor 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 2 / 5 2019


Malin Johansson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Björn Svensson

Av föreningen vald revisor