



# Styrelsen för HSBs Brf Kämpen i Jönköping

Org.nr: 726000-3483

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Kämpen i Jönköping

Org. nr. 726000-3483

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 1977-1979 på fastigheten Kusken 1 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4 st bostadshus med 13 uppgångar med adresserna: Kungsgatan 9 A-M.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|          |             |     |    |   |     |         |                              |
|----------|-------------|-----|----|---|-----|---------|------------------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 63  | st | 2 | rok | 3667,5  | m <sup>2</sup>               |
|          |             | 39  | st | 3 | rok | 3752,5  | m <sup>2</sup>               |
|          |             | 74  | st | 4 | rok | 8092    | m <sup>2</sup>               |
|          |             | 1   | st | 5 | rok | 148,5   | m <sup>2</sup>               |
|          |             | 4   | st | 6 | rok | 664,0   | m <sup>2</sup>               |
|          |             | 181 | st |   |     | 16324,5 | m <sup>2</sup>               |
| Lokaler  | Bostadsrätt | 3   | st |   |     | 1006,0  | m <sup>2</sup>               |
| Lokaler  | Hyresrätt   | 3   | st |   |     | 59,0    | m <sup>2</sup>               |
| Garage   | Hyresrätt   | 222 | st |   |     | 5500,0  | m <sup>2</sup>               |
|          |             | 228 | st |   |     | 6 565   | m <sup>2</sup>               |
| Totalt   |             | 409 | st |   |     | 22889,5 | m <sup>2</sup> <sub>7)</sub> |

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

- Stora åtgärder på gården (2017)
- Renovering av samlingslokal, allrum och gym (2016)
- Förnyad besiktning och åtgärder i ventilationssystem (2016,2017)
- Komplettering av passersystem (2014)

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Modernisering och förbättring av ventilationssystemet (pågående ombyggnad)  
I åtgärderna ingår utbyte av takfläktar, ventilationsdon och i vissa fall spisfläktar
- Upprustning av rökgasfläktar
- Ny golvbeläggning i del av garaget
- Förbättringar på gården
- Nya ventiler för på- och avstängning av vattnet i föreningens ledningar
- Åtgärder som förbättrar värmeförsörjningen och tar bort oljud och korrosion i värmesystemet

Enligt beslut vid föreningsstämman 2017-05-23 gavs styrelsen i uppdrag att börja utreda och ta ställning till ev installation av fibernät i Kämpen. Under hösten 2017 tillsatte styrelsen en arbetsgrupp som påbörjade sondering av marknadsläget. Under 2018 samlades det in offerter som styrelsen fick ta ställning till och i december 2018 kunde styrelsen meddela de boende att avtal träffats med Telia Sverige AB, att vår fastighet skall anslutas till Telias Nät genom Öppen Fiber och installation av Fastighetsnät. Brev med information i ärendet har tillställts samtliga boende. Arbetet påbörjas i januari 2019.

Telias fibernät utgör således ett alternativ eller komplement till Kämpens nuvarande nät för Fiber Koax där Com Hem levererar bredband för internet, IT-telefoni och TV.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

En 10-årig underhållsplan finns upprättad och har reviderats år 2018.

För år 2019 och därefter planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Modernisering och förbättring av ventilationssystemet
- Nya hissar alternativt ombyggnad av vissa hissar.
- Målning av balkonger
- Förbättringar på gården
- Renovering/byte av styr- och reglerutrustning
- Ny golvbeläggning i del av garaget

### **Aktiviteter**

Årets aktiviteter har bestått av luciafirande, biljard, boule, bibliotek, bastu och gym. <sup>17)</sup>

## Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att årsavgifterna är oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 461 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

## Budget år 2019

Budgeten anger överskott efter att fondavsättningar gjorts. Avgifterna kommer vara oförändrade under året. Reparationer och underhåll uppgår till 2 200 tkr.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. På stämman deltog 59 (65) medlemmar, varav 44( 48) var röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 258 (254) medlemmar, varav 185 (185) röstberättigade, där HSB Göta utgör en av dessa. Vid föreningsstämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 15 (20) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ulf Persson         | ordförande                 |
| Lena Rocksjö        | v ordförande/ledamot       |
| Birgitta Glennåker  | sekreterare                |
| Krister Gamlén      | ledamot                    |
| Dan Svensson        | ledamot                    |
| Paulina Jutnäs      | ledamot utsedd av HSB Göta |
| Anna Nordenankar    | ledamot f d suppleant      |
| Victoria Nordenstam | suppleant f d ledamot      |
| Thomas Fagerkvist   | suppleant                  |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Glennåker, Ulf Persson, Dan Svensson samt Anna Nordenankar, vidare suppleanten Victoria Nordenstam.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulf Persson, Krister Gamlén, Dan Svensson och Birgitta Glennåker, två i förening. Vidare har Ulf Persson, Krister Gamlén, Birgitta Glennåker och Dan Svensson varit attesterare.

Vicevärdar har varit Krister Gamlén och Ulf Persson.

Revisor har varit Jan-Olof Petersson med Peter Medin som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



HSB - där möjligheterna bor

Föreningens representanter på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Birgitta Glennåker och Lena Rocksjö, tidigare suppleant och som suppleanter Dan Svensson samt Krister Gamlén, tidigare ordinarie.

Valberedning har varit Jan Kärnhall, Renate Grigull och Mats Paldanius fram till föreningsstämman 2018-05-23. Efter stämman har valberedning varit följande: Kurt Eriksson, Gunnel Karlsson samt Lars-Erik Engstrand.

## Flerårsöversikt

|                                                 | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                            | 8 599   | 8 608   | 8 590   | 8 573   | 8 547   |
| Res. efter finansiella poster, tkr              | 1 284   | 1 444   | 984     | 899     | 1 111   |
| Soliditet, %                                    | 31%     | 29%     | 25%     | 23 %    | 21 %    |
| Balansomslutning, tkr                           | 46 713  | 45 959  | 46 978  | 46 392  | 46 873  |
| Eget kapital, tkr                               | 14 496  | 13 212  | 11 768  | 10 784  | 9 885   |
| Taxeringsvärde, tkr                             | 203 779 | 203 779 | 203 779 | 180 981 | 180 981 |
| - varav byggnad, tkr                            | 141 248 | 141 248 | 141 248 | 131 012 | 131 012 |
| Underhållsfond tkr                              | 7 849   | 6 441   | 5 558   | 4 744   | 3 688   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>  | 461     | 461     | 461     | 461     | 461     |
| Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>         | 1 693   | 1 744   | 1 855   | 1 930   | 2 010   |
| Belåningsgrad (långfristig bankskuld/tax.värde) | 14%     | 14%     | 15%     | 17%     | 18%     |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>                | 7       | 7       | 9       | 25      | 43      |

## Förändring av eget kapital

|                                      | Insatser  | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|-----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång              | 4 606 800 | 0              | 6 441 384     | 719 879             | 1 444 021      |
| Resultatdisp enl stämma -17          |           |                | 1 300 000     | 144 021             | -1 444 021     |
|                                      |           |                | 7 741 384     | 863 900             |                |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -18 |           |                | 600 000       | -600 000            |                |
| Ianspråkt från yttre underhåll -18   |           |                | -492 279      | 492 279             |                |
| Årets resultat                       |           |                |               |                     | 1 284 288      |
| Belopp vid årets slut                | 4 606 800 | 0              | 7 849 105     | 756 180             | 1 284 288      |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 756 179          |
| Årets resultat      | <u>1 284 288</u> |
|                     | 2 040 467        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Extra reservering till fond för yttre underhåll | 1 000 000        |
| Balanserat resultat                             | <u>1 040 467</u> |
|                                                 | 2 040 467        |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 849 105 kr. <sup>m)</sup>



| <b>Resultaträkning</b>                                       |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                       |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                              | Not 1 | 8 599 454                        | 8 607 590                        |
| Summa rörelsens intäkter                                     |       | 8 599 454                        | 8 607 590                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                              | Not 2 | -5 539 599                       | -5 130 900                       |
| Periodiskt underhåll                                         |       | -492 279                         | -607 736                         |
| Övriga externa kostnader                                     | Not 3 | -75 350                          | -74 663                          |
| Personalkostnader och arvoden                                | Not 4 | -358 660                         | -347 556                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar            | Not 5 | -755 087                         | -907 167                         |
| Summa rörelsens kostnader                                    |       | -7 220 975                       | -7 068 022                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                       |       | <b>1 378 479</b>                 | <b>1 539 568</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                      |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter             |       | 14 012                           | 15 719                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                   |       | -108 203                         | -111 266                         |
| Summa finansiella poster                                     |       | -94 191                          | -95 547                          |
| <b>Årets resultat</b>                                        |       | <b>1 284 288</b>                 | <b>1 444 021</b>                 |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>     |       |                                  |                                  |
| Årets resultat                                               |       | 1 284 288                        | 1 444 021                        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan       |       | -600 000                         | -600 000                         |
| Reservering till fond för yttre underhåll, extra utöver plan |       | -1 000 000                       | -1 300 000                       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                  |       | 492 279                          | 607 736                          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                         |       | <b>176 567</b>                   | <b>151 757</b>                   |

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

|                                         |       |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                               | Not 6 | 28 757 530        | 29 473 558        |
| Mark                                    |       | 7 292 407         | 7 292 407         |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 7 | 67 400            | 94 400            |
| Pågående nyanläggningar och förskott    | Not 8 | 2 367 520         | 1 883 723         |
|                                         |       | <u>38 484 857</u> | <u>38 744 088</u> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500        | 500        |
|                                        |       | <u>500</u> | <u>500</u> |

|                             |  |                   |                   |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa anläggningstillgångar |  | <u>38 485 357</u> | <u>38 744 588</u> |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 0                | 275              |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        | 3 820 069        | 2 462 272        |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 7 132            | 7 250            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 613 409          | 566 370          |
|                                              |        | <u>4 440 610</u> | <u>3 036 167</u> |

*Kassa och bank*

|            |  |                  |                  |
|------------|--|------------------|------------------|
| Bankkonton |  | 3 786 889        | 4 178 032        |
|            |  | <u>3 786 889</u> | <u>4 178 032</u> |

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>8 227 499</u> | <u>7 214 199</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

**Summa tillgångar****46 712 856      45 958 787<sup>h)</sup>**

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

Medlemsinsatser

4 606 800

4 606 800

Fond för yttre underhåll

7 849 105

6 441 384

12 455 905

11 048 184

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

756 179

719 879

Årets resultat

1 284 288

1 444 021

2 040 467

2 163 900

Summa eget kapital

14 496 372

13 212 084

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

27 632 081

28 468 781

27 632 081

28 468 781

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

836 700

836 700

Leverantörsskulder

997 881

793 543

Skatteskulder

24 919

26 965

Fond för inre underhåll

1 585 864

1 567 041

Övriga skulder

Not 13

26 870

36 002

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

1 112 169

1 017 671

4 584 403

4 277 922

Summa skulder

32 216 484

32 746 703

**Summa eget kapital och skulder****46 712 856****45 958 787**

**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   | 1,5  |
| Inventarier | 20,0 |

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

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**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 37 235 469 kr.

**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 <sup>9)</sup> förknippade med förpliktelsen.



| Noter        |                                                          | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
|              | Årsavgifter, bostäder                                    | 7 530 990                | 7 530 936                |
|              | Årsavgifter, lokaler                                     | 526 838                  | 526 832                  |
|              | Hyror lokaler och övriga objekt                          | 63 818                   | 79 734                   |
|              | Hyror garage och p-platser                               | 634 670                  | 625 385                  |
|              | Övriga intäkter                                          | 180 133                  | 181 698                  |
|              | Bruttoomsättning                                         | 8 936 449                | 8 944 585                |
|              | Avsatt till inre fond                                    | -336 995                 | -336 995                 |
|              |                                                          | <b>8 599 454</b>         | <b>8 607 590</b>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                          | 1 537 520                | 1 471 334                |
|              | Reparationer                                             | 458 450                  | 360 653                  |
|              | El                                                       | 427 956                  | 382 505                  |
|              | Uppvärmning                                              | 1 744 499                | 1 618 470                |
|              | Vatten                                                   | 415 892                  | 378 144                  |
|              | Kabel-TV, internet                                       | 65 050                   | 65 063                   |
|              | Fastighetsförsäkringar                                   | 144 400                  | 128 353                  |
|              | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                         | 343 787                  | 339 805                  |
|              | Förvaltningsarvoden                                      | 237 373                  | 238 261                  |
|              | Övriga driftskostnader                                   | 164 673                  | 148 312                  |
|              |                                                          | <b>5 539 599</b>         | <b>5 130 900</b>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                          |                          |                          |
|              | Extern revisor - BoRevision                              | 14 650                   | 13 963                   |
|              | Medlemsavgifter                                          | 60 700                   | 60 700                   |
|              |                                                          | <b>75 350</b>            | <b>74 663</b>            |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
|              | Föreningen har inte haft några anställda under året.     |                          |                          |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                   |                          |                          |
|              | Styrelsearvode                                           | 132 925                  | 128 100                  |
|              | Vicevärdsarvode                                          | 162 240                  | 159 600                  |
|              | Revisorsarvode                                           | 8 000                    | 7 000                    |
|              | Löner och andra ersättningar                             | 1 454                    | 0                        |
|              | Sociala kostnader                                        | 54 041                   | 52 856                   |
|              |                                                          | <b>358 660</b>           | <b>347 556</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
|              | <u>Avskrivningar</u>                                     |                          |                          |
|              | Byggnader                                                | 716 028                  | 870 567                  |
|              | Inventarier                                              | 39 059                   | 36 600                   |
|              |                                                          | <b>755 087</b>           | <b>907 167</b>           |



| Noter                                                       | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                      |                   |                   |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                   |                   |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2097              |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1977-1979         |                   |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader            | 46 477 319        | 46 477 319        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 46 477 319        | 46 477 319        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -17 003 761       | -16 133 195       |
| Årets avskrivningar                                         | -716 028          | -870 566          |
| Utgående avskrivningar                                      | -17 719 789       | -17 003 761       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>28 757 530</b> | <b>29 473 558</b> |
| Taxeringsvärde för Jönköping Kusken 1                       |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                          | 133 000 000       | 133 000 000       |
| Byggnad - lokaler                                           | 8 248 000         | 8 248 000         |
|                                                             | 141 248 000       | 141 248 000       |
| Mark - bostäder                                             | 60 600 000        | 60 600 000        |
| Mark - lokaler                                              | 1 931 000         | 1 931 000         |
|                                                             | 62 531 000        | 62 531 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                       | 203 779 000       | 203 779 000       |
| <b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 205 589           | 152 589           |
| Årets investeringar, TV-utrustning och skrivare             | 12 059            | 53 000            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 217 648           | 205 589           |
| Ingående avskrivningar                                      | -111 189          | -74 589           |
| Årets avskrivningar                                         | -39 059           | -36 600           |
| Utgående avskrivningar                                      | -150 248          | -111 189          |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>67 400</b>     | <b>94 400</b>     |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde, ventilationsprojekt             | 1 883 723         | 759 318           |
| Årets investering, ventilationsprojekt                      | 483 797           | 1 124 405         |
| Utgående anskaffningsvärde                                  | 2 367 520         | 1 883 723         |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>         |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.                                  | 500               | 500               |
| <b>Not 10 Övriga fordringar</b>                             |                   |                   |
| Skattekonto                                                 | 7 132             | 7 250             |
|                                                             | 7 132             | 7 250             |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 613 409           | 566 370           |
|                                                             | 613 409           | 566 370           |

**Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| SE-Banken Bolån | 9529076    | 0,63% | 2019-03-29 | 2 750 000  | 100 000                 |
| SE-Banken Bolån | 9529919    | 0,57% | 2019-03-25 | 10 861 862 | 323 660                 |
| SE-Banken Bolån | 9529920    | 0,57% | 2019-03-25 | 11 181 919 | 313 040                 |
| SE-Banken Bolån | 9530007    | 0,57% | 2019-03-29 | 3 675 000  | 100 000                 |
|                 |            |       |            | 28 468 781 | 836 700                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**27 632 081**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 285 281

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**836 700****836 700****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

48 530 000

48 530 000

Varav obelånade

0

0

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt                   | 4 056         | 3 990         |
| Arbetsgivaravgifter         | 2 211         | 2 175         |
| Mervärdesskatt              | 6 603         | 15 837        |
| Depositioner garageavgifter | 14 000        | 14 000        |
|                             | <b>26 870</b> | <b>36 002</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 2 133            | 1 350            |
| Övriga upplupna kostnader       | 338 917          | 323 219          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 771 119          | 693 102          |
|                                 | <b>1 112 169</b> | <b>1 017 671</b> |



HSB - där möjligheterna bör

HSBs Brf Kämpen i Jönköping, 726000-3483

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

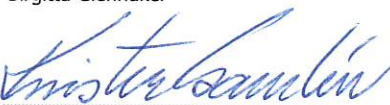
Jönköping 26/3 2019

  
Ulf Persson

  
Birgitta Glennåker

  
Dan Svensson

  
Anna Nordenankar

  
Krister Gamlén

  
Lena Rocksjo

  
Paulina Jutnäs

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 09 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Jan-Olof Petersson  
Av föreningen vald revisor

  
Malin Johansson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kämpen i Jönköping, org.nr. 726000-3483

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kämpen 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 Kämpen 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. 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 9 / 4 2019

  
Malin Johannesson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Jan-Olof Petersson  
Av föreningen vald revisor