



Styrelsen för HSB Brf Regnbågen i Jönköping

Org.nr: 726000-3731

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Årsredovisning

Styrelsen För HSB Bostadsrättsförening Regnbågen i Jönköping, med organisationsnummer 726000-3731, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2019-01-01 till 2019-12-31**. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till **ändamål** att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarnas nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus **byggdes** år 1965 på fastigheten Regnbågen 3 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 12 uppgångar med adresserna Jutevägen 2-24.

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

Fastigheten är **fullvärdesförsäkrad** i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra, samt **bostadsrättstillägg** för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1 rok	130,0 kvm
		25 st	2 rok	1 652,0 kvm
		56 st	3 rok	4 605,0 kvm
		3 st	4 rok	307,5 kvm
		14 st	5 rok	1 590,0 kvm
		1 st	6 rok	131,5 kvm
Bostäder		103 st		8 416,0 kvm
Lokaler	Hysesrätt	10 st		329,0 kvm
Garage	Hysesrätt	40 st		342,0 kvm
P-platser	Hysesrätt	52 st		
Lokaler mm		102 st		671,0 kvm
Totalt		205 st		9 087,0 kvm

el



Väsentligt underhåll och investeringar gjorda tidigare år

2011-2012	Stambyte, elsanering, byte av termostat, byte av dörrlås. Installation av porttelefon, elektroniska anslagstavlor och digital bokning av lokaler. Renovering av gästlägenhet och tvättstugor. Individuell mätning av varmvatten.
2013	Ombyggnad av lokal till lägenhet. OVK-besiktning.
2014	Ändringsarbeten i pannrum/undercentral.
2015	Byte av fönster, tamburdörrar, entrépartier och trapphusbelysning. Nedtagning av träd, viss nyplantering av växter.
2016	Byte av takfläktar och uppgradering av styrteknik ventilation.
2017	Byte av värmeventiler och uppgradering av styrteknik värme.
2018	Byte av värmekulvert. Fasadtvätt. Renovering av samlingslokal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Underhåll av fasadputs.
- Motorisering och underhåll av garageportar.
- Delning och renovering av 4 st lokaler på Jutevägen 16-20.
- Brandöversyn av fastigheten. Byte till säkerhetsklassade dörrar till tvättstugor och gästlägenhet i markplan.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadseenlig **fastighetsbesiktning** genomfördes i augusti. **Lägenhetsbesiktning** genomfördes under oktober och november.

Föreningens **underhållsplan** löper över 40 år och uppdaterades i september. Följande större åtgärder är planerade för de kommande åren:

2020-2021	Färdigställande av Trädgård 2020. inkluderande innergårdar, lekplatser, carportar, cykelgarage, yttre belysning, skyltning, och laddstolpar för elbilar.
2023 ca	Renovering av trapphus, golv, väggar och belysning. Belysning källare.
2024 ca	OVK-besiktning, översyn och underhåll av värme och ventilationssystem.
2025 ca	Renovering av tak. Eventuell installation av solceller och gemensam elmätning.

cd



Ekonomi

Årsavgiften höjdes senast 2015-01-01 med 5%, i samband med det har kostnaden för gruppavtal för digital-TV, telefoni och bredband inkluderats i månadsavgiften för kabel-TV. Avgifterna för garage och parkeringsplatser höjdes från 2019-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2020 har den beslutat om en höjning av årsavgiften med 1 %, avgiften uppgår därefter i genomsnitt till 619 kr/kvm.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med Axcell Fastighetspartner.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV och bredbandsavtal med Comhem.
- Avtal om avgiftsbelagd gästparkering med Aimo Park (tidigare Q-park).

Medlemsaktiviteter

Föreningen hade vid året slut 137 (139) medlemmar, varav 104 röstberättigade där HSB utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 (16) lägenhetsöverlåtelse skett.

Ordinarie **föreningsstämma** hölls 2019-05-15. På stämman deltog 27 medlemmar.

Medlemsmöte hölls dels 2019-09-03 med presentation av projektet Trädgård 2020, dels 2019-11-21 med en genomgång av året som gått.

En **trivselgrupp** bildades och under året har de genomfört fyra aktiviteter i föreningens samlingslokal.

En **referensgrupp** för projektet Trädgård 2020 har bildats under året, den har aktivt deltagit i det löpande arbetet med framtagandet av ett gestaltningsförslag.

HSB-kod

Styrelsens arbetar efter framtagna **HSB-kod**, inga avvikelser har skett under året.



Övriga väsentliga händelser

Projekt Trädgård 2020 påbörjades under året. Gestaltungsförslag framtaget av Billingham & Flygare. Förslag och kostnadsuppskattning har presenterats. Framtagandet av ett anbudsunderlag är påbörjat.

Avtal har slutits med Aimo Park (tidigare Q-park) om avgiftsbelagd gästparkering från och med 2019-02-01.

Förtroendevalda utöver styrelsen

Revisor har varit Mikael Johansson med Christina Bjerklin som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens ombud till HSB Götas stämma har varit Ing-Marie Joneman med Henrik Levin som ersättare.

Valberedning har varit Kerstin Boo Lindell (sammankallande), Maud Sundell, och Fredrik Hensegård.

Vicevärd har varit Rudi Mölling.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning har under året varit:

Ing-Marie Joneman	ordförande
Henrik Levin	vice ordförande
Karin Sandstedt	sekreterare
Peter Isfeldt	ledamot
William Lopez	ledamot
Stefan Jonasson	ledamot
Katarina Bokinge	ledamot utsedd av HSB

Rudi Mölling vicevärd, adjungerad

Under året har Peter Isfeldt valt att lämna styrelsen.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ing-Marie Joneman, Karin Sandstedt och Stefan Jonasson.

cd



Firmatecknare har varit Ing-Marie Joneman, Henrik Levin, Karin Sandstedt och Rudi Mölling, två i förening.

Styrelsen arbete har letts av ordförande Ing-Marie Joneman. Styrelsen har under året arbetat strategiskt och långsiktigt med bland annat ekonomi, underhåll, och fastighetsansvar.

Framtagen **arbetsordning** för styrelse och vicevärd har följts. Ordförande har ansvarat för att styrelsemöten har hållits i lämplig omfattning samt att skriftlig kallelse med förslag till dagordning har skickats ut i rätt tid. Dagordningarna har innehållit de ärenden som styrelsens arbetsordning föreskriver.

Styrelsen har under året hållit 12 **styrelsemöten**. Konstituerande möte hölls i anslutning till stämman den 15 maj där vice ordförande och sekreterare valdes och firmatecknare utsågs. Vid kommande styrelsemöte har ansvarsområden fördelats på styrelsens ledamöter. Styrelsen har varit beslutsam vid samtliga möten. Samtliga beslut har varit enhälliga.

Styrelseprotokoll har upprättats efter samtliga styrelsemöten. Protokollen har förts i nummerordning och skickats ut till ledamöterna kort efter avslutat möte. Protokollen förvaras såväl fysiskt som digitalt.

Valberedning har deltagit vid styrelsen sammanträde i februari och december, och revisorer var inbjudna till sammanträdet i april.

cl

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 858	5 734	5 671	5 695	5 703
Res. efter finansiella poster, tkr	1 068	498	1 078	910	939
Soliditet, %	20%	18%	17%	14%	12%
Balansomslutning, tkr	41 192	40 235	40 055	40 039	39 381
Eget kapital, tkr	8 269	7 201	6 703	5 625	4 715
Taxeringsvärde, tkr	132 301	95 794	95 794	95 794	85 704
- varav byggnad, tkr	76 035	64 701	64 701	64 701	60 637
Underhållsfond, tkr	5 520	4 654	4 281	3 037	2 137
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	613	613	613	613	613
Långfristig Bankskuld kr/m ²	3 755	3 791	3 833	3 937	3 937
Belåningsgrad (långfristig bankskuld/taxvärde)%	24%	33%	34%	35%	37%
Räntekostnader kr/m ²	53	59	68	84	100

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	687 100	695 100	4 653 535	667 325	498 020
Resultatdisp enl stämmobeslut			600 000	-101 980	-498 020
			5 253 535	565 345	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			600 000	-600 000	
Ianspråk från yttre underhåll -19			-333 884	333 884	
Årets resultat					1 068 299
Belopp vid årets slut	687 100	695 100	5 519 651	299 229	1 068 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	299 229
Årets resultat	1 068 299
	<u>1 367 528</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, extra utöver plan	600 000
Balanserat resultat	<u>767 528</u>
	1 367 528

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 119 651 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 858 300	5 734 173
Summa rörelsens intäkter		5 858 300	5 734 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 904 205	-2 854 045
Periodiskt underhåll		-333 884	-827 618
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 950	-45 725
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-194 594	-161 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-869 396	-857 387
Summa rörelsens kostnader		-4 349 029	-4 746 083
Rörelseresultat		1 509 271	988 090
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 212	4 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 184	-494 514
Summa finansiella poster		-440 972	-490 070
Årets resultat		1 068 299	498 020
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		1 068 299	498 020
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-600 000	-600 000
Reservering till fond för yttre underhåll, extra utöver plan		-600 000	-600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		333 884	827 618
Resultat efter fondförändring		202 183	125 638



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	36 525 237	37 205 533
Mark		617 000	617 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	27 300	36 400
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	377 364	0
		<u>37 546 901</u>	<u>37 859 933</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>37 547 401</u>	<u>37 859 433</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	340
Avräkningskonto HSB Göta		1 216 431	1 261 085
Övriga fordringar	Not 10	40 736	41 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	285 019	270 916
		<u>1 542 186</u>	<u>1 574 320</u>

Kassa och bank

Bankkonton		2 101 989	801 547
		<u>2 101 989</u>	<u>801 547</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>3 644 175</u>	<u>2 375 867</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

41 191 576 40 235 300

cd

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	687 100	687 100
Upplåtelseavgifter	695 100	695 100
Fond för yttre underhåll	<u>5 519 651</u>	<u>4 653 535</u>
	6 901 851	6 035 735

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	299 229	667 325
Årets resultat	<u>1 068 299</u>	<u>498 020</u>
	1 367 528	1 165 345

Summa eget kapital	<u>8 269 379</u>	<u>7 201 080</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>31 605 000</u>	<u>31 905 000</u>
		31 605 000	31 905 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		429 202	305 392
Skatteskulder		7 947	0
Fond för inre underhåll		143 404	152 967
Övriga skulder	Not 13	55 567	42 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>681 077</u>	<u>628 735</u>
		1 317 197	1 129 220

Summa skulder		<u>32 922 197</u>	<u>33 034 220</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

41 191 576	40 235 300
-------------------	-------------------

Noter

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	1,8
Inventarier	20,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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	5 155 348	5 155 348
Hyror	370 590	244 791
Vattenintäkter	197 966	200 656
Övriga intäkter, inkl Kabel-TV	144 896	141 644
Bruttoomsättning	5 868 800	5 742 439
Hysesbortfall	-10 500	-8 266
	5 858 300	5 734 173
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	559 212	636 729
Reparationer	193 238	85 456
El	168 051	152 681
Uppvärmning	792 410	864 802
Vatten	205 059	185 441
Sophämtning	200 775	198 410
Kabel-TV, internet	228 740	228 707
Fastighetsförsäkring	57 232	49 207
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	154 841	145 651
Förvaltningsarvoden	193 420	180 870
Övriga driftskostnader	151 227	126 091
	2 904 205	2 854 045
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 550	9 325
Medlemsavgifter	36 400	36 400
	46 950	45 725
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	116 010	85 328
Vicevärdsarvode	33 500	31 000
Revisorsarvode	4 650	4 550
Löner och andra ersättningar	400	6 560
Sociala kostnader	40 034	33 870
	194 594	161 308
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	860 296	848 296
Inventarier	9 100	9 091
	869 396	857 387

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 780 162	45 351 262
Årets investeringar, nyinvestering portautomatik garage (2019)	180 000	0
Årets investeringar, kulvertbyte (2018)	0	1 590 000
Årets utrangering av slutavskriven kulvert (2018)	0	-161 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 960 162	46 780 162
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 574 629	-8 887 433
Årets avskrivningar	-860 296	-848 296
Årets utrangering av slutavskriven kulvert (2018)	0	161 100
Utgående avskrivningar	-10 434 925	-9 574 629
Utgående bokfört värde	36 525 237	37 205 533
Taxeringsvärde för Jönköping Regnbågen 3		
Byggnad - bostäder	75 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	1 035 000	701 000
	76 035 000	64 701 000
Mark - bostäder	56 000 000	31 000 000
Mark - lokaler	266 000	93 000
	56 266 000	31 093 000
Taxeringsvärde totalt	132 301 000	95 794 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	67 886	22 395
Årets investeringar, inredning nya festlokalen (2018)	0	45 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 886	67 886
Ingående avskrivningar	-31 486	-22 395
Årets avskrivningar	-9 100	-9 091
Utgående avskrivningar	-40 586	-31 486
Bokfört värde	27 300	36 400
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	282 513
Årets investering, trädgårdsprojekt (2019)	377 364	0
Årets investering, kulvertbyte (2018)	0	1 308 063
Omfört till byggnad, kulvertbyte (2018)	0	-1 590 000
Omfört till underhåll, kulvertbyte (2018)	0	-576
Utgående anskaffningsvärde	377 364	0
Pågående nyanläggning avser gestaltungsarbete av trädgårdsarkitekt, upphandling för utförande har ännu ej skett.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500



Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran		0	1 243		
Skattekonto		40 736	40 736		
		40 736	41 979		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		285 019	270 916		
		285 019	270 916		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	150-001-0524611	1,47%	2021-04-23	6 615 000	0
Stadshypotek	07-1760-261035	1,47%	2020-04-30	2 950 000	0
Stadshypotek	07-1760-272829	1,37%	2022-06-01	7 840 000	0
Stadshypotek	07-1760-277669	1,36%	2023-07-30	7 700 000	0
Stadshypotek	07-1760-280679	1,39%	2024-03-01	6 500 000	0
				31 605 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 605 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 605 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				33 389 000	33 389 000
Varav obelånade				0	0
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				29 779	22 542
Arbetsgivaravgifter				25 788	19 584
				55 567	42 126
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				51 305	52 133
Övriga upplupna kostnader				151 433	166 269
Förutbetalda hyror och avgifter				478 339	410 333
				681 077	628 733



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Jönköping 15/4 2020

Ing-Marie Joneman

Henrik Levin

Karin Sandstedt

Katarina Bokinge

William Lopez Valdivieso

Stefan Jonasson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 21 avgivits beträffande denna årsredovisning

Micael Johansson
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Regnbågen i Jönköping, org.nr. 726000-3731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Regnbågen i Jönköping för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Uppllysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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

cd

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Regnbågen i Jönköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Jönköping den 21 / 4 2020



Carina Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Micael Johansson

Av föreningen vald revisor