



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Regnbågen i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



## Årsredovisning

Styrelsen För HSB Bostadsrättsförening Regnbågen i Jönköping, med organisationsnummer 726000-3731, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2021-01-01 till 2021-12-31**. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse 2021

### 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
<b>Bostäder</b>		<b>103 st</b>		<b>8 416,0 kvm</b>
Lokaler	Hysesrätt	11 st		329,0 kvm
Garage	Hysesrätt	62 st		342,0 kvm
Cykelförråd	Hysesrätt	12 st		60,0 kvm
P-platser	Hysesrätt	39 st		
<b>Lokaler mm</b>		<b>124 st</b>		<b>731,0 kvm</b>
<b>Totalt</b>		<b>228 st</b>		<b>9 147,0 kvm</b>

W



## Väsentligt underhåll och investeringar gjorda tidigare år

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. Fasadvätt. Renovering av samlingslokal.
2019	Underhåll av fasadputs. Motorisering och underhåll av garageportar. Delning och renovering av 4 st lokaler. Brandöversyn av fastigheten.
2021	Färdigställande av Trädgård 2020. inkluderande innergårdar, lekplatser, carportar, cykelgarage, yttre belysning, skyltning, och laddstolpar för elbilar.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av tvättmaskin och torkskåp.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadgeenlig **fastighetsbesiktning** genomfördes i början av året.

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

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.
2030 ca	Renovering av fasader.

W



## Ekonomi

Årsavgiften höjdes senast 2021-01-01 med 2%. Avgifterna för garage och parkeringsplatser höjdes senast 2019-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2022 har den beslutat om oförändrad årsavgiften, avgiften uppgår därmed i genomsnitt till 632 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.

## Medlemsaktiviteter

Föreningen hade vid året slut 135 (137) medlemmar, varav 104 röstberättigade där HSB utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 15 (15) lägenhetsöverlåtelser skett.

Ordinarie **föreningsstämma** hölls 2021-06-16. På grund av mötesrestriktioner under pågående covid pandemi hölls stämma via poströstning. På stämman deltog 27 medlemmar.

**Medlemsmöte** hölls den 18 november i två omgångar (eftermiddag och kväll). På mötet deltog inalles ett trettiotal medlemmar.

## HSB-kod

Styrelsens arbetar efter framtagna **HSB-kod**. Några avvikelser från koden har inte noterats under året.

## Övriga väsentliga händelser

**Projekt Trädgård 2020** fortsatte under året. Arbetet pågick under åren och en bit in på sommaren. Slutbesiktning skedde strax före midsommar och en del justeringar gjordes under hösten. Uppföljning av projektet kommer att ske löpande de kommande åren.

pu



**Social hållbarhet.** Efter en del bus och skadegörelse under sommaren orsakat av barn och ungdomar på området har styrelsen haft kontakter med HSB Gambrinus, Jönköpings kommuns fritidsförvaltning och Dalviksskolan. Man har bildat en gemensam arbetsgrupp för att finna strategier för att öka tryggheten, förbättra den offentliga miljön och engagera områdets barn och ungdomar. Arbetet är långsiktigt och kommer att pågå under 2022 och kommande år.

**Biologisk mångfald.** I samarbete med HSB Living Lab projekterades en hydroponisk odling i en av föreningens lokaler. Tanken är att odla örter och grönsaker inomhus utan att använda jord. Inom projektet har det bildats en arbetsgrupp och installation och odling är planerad att starta till våren 2022.

**Hälsa.** I samband med en vattenskada i föreningslokalen i källaren på Jutevägen 2, den tidigare festlokalen så har nytt användningsområde för lokalen diskuterats i styrelsen. Det beslutades att omvandla lokalen till ett gym för föreningens medlemmar. Utrustning kommer initialt att hyras och invigning av lokalen kommer att hållas under våren 2022.

## Förtroendevalda utöver styrelsen

**Revisor** är Micael Johansson med Göran Widlert som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

**Föreningens ombud** till HSB Götas stämma är Mariana Modén med Ing-Marie Joneman som ersättare.

**Valberedning** är Kerstin Boo Lindell (sammankallande), Maud Sundell, och Stefan Jonasson.

**Vicevärd** är Rudi Mölling.

## Styrelsen

Mariana Modén	ordförande
Ing-Marie Joneman	vice ordförande
Henrik Levin	ledamot
William Lopez	ledamot
Eeva Rosén	ledamot
Katarina Bokinge	ledamot utsedd av HSB

Rudi Mölling vicevärd, adjungerad, sekreterare

*RM*



**I tur att avgå** ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ing-Marie Joneman och Eeva Rosén.

**Firmatecknare** har varit William Lopez, Henrik Levin, Mariana Modén och Rudi Mölling, två i förening.

**Styrelsen arbete** har letts av ordförande Mariana Modén. 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 11 **styrelsemöten**. Konstituerande möte hölls i anslutning till stämman den 16 juni där vice ordförande och sekreterare valdes och firmatecknare utsågs. Vid kommande styrelsemöte har ansvarsområden fördelats på styrelsens ledamöter. Styrelsen har varit beslutsmässig 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 revisor var deltog vid sammanträdet i april.



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 053	5 763	5 858	5 734	5 671
Res. efter finansiella poster, tkr	-3 459	1 438	1 068	498	1 078
Soliditet, %	13%	18%	20%	18%	17%
Balansomslutning, tkr	49 609	54 903	41 192	40 235	40 055
Eget kapital, tkr	6 249	9 708	8 269	7 201	6 703
Taxeringsvärde, tkr	132 301	132 301	132 301	95 794	95 794
- varav byggnad, tkr	76 035	76 035	76 035	64 701	64 701
Underhållsfond, tkr	3 578	6 646	5 520	4 654	4 281
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	631	619	613	613	613
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 989	5 062	3 755	3 791	3 833
Belåningsgrad (bankskuld/taxvärde)%	32%	32%	24%	33%	34%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	56	53	53	59	68

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	687 100	695 100	6 645 815	241 364	1 438 422
Resultatdisp enl stämmobeslut			650 000	788 422	-1 438 422
			7 295 815	1 029 786	
Avsättn enl plan yttre underhåll -21			625 000	-625 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -21			-4 342 901	4 342 901	
Årets resultat					-3 458 688
Belopp vid årets slut	687 100	695 100	3 577 914	4 747 687	3 458 688

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 747 687
Årets resultat	<u>-3 458 688</u>
	1 288 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, extra utöver plan	175 000
Balanserat resultat	<u>1 113 999</u>
	1 288 999

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 752 914 kr.  
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 052 689	5 762 591
Summa rörelsens intäkter		6 052 689	5 762 591
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 094 455	-2 662 949
Periodiskt underhåll	Not 3	-4 342 901	-123 836
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 500	-46 700
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-197 591	-184 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 359 159	-869 396
Summa rörelsens kostnader		-9 047 606	-3 887 658
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 994 917</b>	<b>1 874 933</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 833	8 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 604	-444 915
Summa finansiella poster		-463 771	-436 511
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 458 688</b>	<b>1 438 422</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-3 458 688	1 438 422
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-625 000	-650 000
Reservering till fond för yttre underhåll, extra utöver plan		-175 000	-650 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		4 342 901	123 836
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>84 213</b>	<b>262 257</b>

**Balansräkning****2021-12-31**    **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	34 804 645	35 664 941
Mark			617 000	617 000
Markanläggningar		Not 8	8 835 000	0
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	218 400	18 200
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 10	0	11 554 266
			<u>44 475 045</u>	<u>47 854 407</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 11	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

44 475 545    47 854 907**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			10 324	10 324
Avräkningskonto HSB Göta			1 639 853	4 593 074
Övriga fordringar		Not 12	39 806	39 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 13	151 540	288 665
			<u>1 841 523</u>	<u>4 931 818</u>

*Kassa och bank*

Bankkonton			3 291 580	2 116 499
			<u>3 291 580</u>	<u>2 116 499</u>

Summa omsättningstillgångar

5 133 103    7 048 317**Summa tillgångar****49 608 648    54 903 224**

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	687 100	687 100
Upplåtelseavgifter	695 100	695 100
Fond för yttre underhåll	3 577 914	6 645 815
	<u>4 960 114</u>	<u>8 028 015</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	4 747 687	241 364
Årets resultat	-3 458 688	1 438 422
	<u>1 288 999</u>	<u>1 679 786</u>

Summa eget kapital 6 249 113 9 707 801

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>34 150 000</u>	<u>35 990 000</u>
	34 150 000	35 990 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 840 000	6 615 000
Leverantörsskulder	297 446	1 661 652
Skatteskulder	14 259	13 303
Fond för inre underhåll	103 422	130 693
Övriga skulder	Not 15 51 172	50 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>903 236</u>	<u>734 119</u>
	9 209 535	9 205 423

Summa skulder 43 359 535 45 195 423

**Summa eget kapital och skulder****49 608 648 54 903 224**

**Noter**

**2021-01-01**      **2020-01-01**  
**2021-12-31**      **2020-12-31**

**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 anskaffningsvärdet 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
Markanläggning	5,0
Inventarier, laddstolpar	10,0
Inventarier, övrigt	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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**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 för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 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 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 311 108	5 207 024
Hyror	418 979	333 296
Elintäkter, laddstolpar	14 792	0
* Vattenintäkter	167 838	88 817
Övriga intäkter, inkl kabel-TV och gästparkering	139 972	133 454
	<b>6 052 689</b>	<b>5 762 591</b>
*) På grund av retroaktiv momsberäkning på individuell mätning under år 2020, har så väl intäkter som kostnader påverkats.		
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	571 889	531 917
Reparationer	273 693	176 941
El	163 977	153 221
* Uppvärmning	828 245	674 053
* Vatten	234 687	169 818
Sophämtning	216 215	203 219
Kabel-TV, internet	228 774	228 756
Övriga avgifter	68 126	65 128
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	163 287	160 197
Förvaltningsarvoden	200 559	198 159
Övriga driftskostnader	145 003	101 540
	<b>3 094 455</b>	<b>2 662 949</b>
*) På grund av retroaktiv momsberäkning på individuell mätning under år 2020, har så väl intäkter som kostnader påverkats.		
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Diverse blandat periodiskt underhåll	103 381	123 836
Kostnadsfört underhåll avseende trädgårdsprojekt	4 239 520	0
	<b>4 342 901</b>	<b>123 836</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	17 100	10 300
Medlemsavgifter	36 400	36 400
	<b>53 500</b>	<b>46 700</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	102 220	124 050
Vicevärdsarvode	38 000	18 500
Revisorsarvode	4 760	0
Löner och andra ersättningar, inkl stämмоordförande	1 500	3 700
Sociala kostnader	41 911	38 527
	188 391	184 777
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar, arvode trädgårdsprojekt vicevärd	9 200	0
	9 200	0
<b>Totalt</b>	<b>197 591</b>	<b>184 777</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivningar		
Byggnader	860 296	860 296
Inventarier	33 863	9 100
Markanläggningar	465 000	0
	<b>1 359 159</b>	<b>869 396</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 960 162	46 960 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 960 162	46 960 162
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 295 221	-10 434 925
Årets avskrivningar	-860 296	-860 296
Utgående avskrivningar	-12 155 517	-11 295 221
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 804 645</b>	<b>35 664 941</b>
Taxeringsvärde för Jönköping Regnbågen 3		
Byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
Byggnad - lokaler	1 035 000	1 035 000
	76 035 000	76 035 000
Mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Mark - lokaler	266 000	266 000
	56 266 000	56 266 000
Taxeringsvärde totalt	132 301 000	132 301 000
<b>Not 8 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar, utemiljö	9 300 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 300 000	0
Årets avskrivningar	-465 000	0
Utgående avskrivningar	-465 000	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 835 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	67 886	67 886
Årets investeringar, laddstolpar och hjärtstartare	234 063	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 949	67 886
Ingående avskrivningar	-49 686	-40 586
Årets avskrivningar	-33 863	-9 100
Utgående avskrivningar	-83 549	-49 686
<b>Bokfört värde</b>	<b>218 400</b>	<b>18 200</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde, utemiljö	11 554 266	377 364
Årets investering, utemiljö	2 258 000	11 176 902
Omfört till markanläggning	-9 300 000	0
Omfört till underhåll	-4 512 266	0
Utgående anskaffningsvärde	0	11 554 266
för bland annat fasadskyltar under år 2022.		
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500



Noter	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	39 806	39 755			
	<b>39 806</b>	<b>39 755</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 540	288 665			
	<b>151 540</b>	<b>288 665</b>			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amort./konv.			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	
Stadshypotek AB	272829	1,37%	2022-06-01	7 840 000	7 840 000
Stadshypotek AB	277669	1,36%	2023-07-30	7 700 000	0
Stadshypotek AB	280679	1,39%	2024-03-01	6 500 000	0
Stadshypotek AB	286696	0,98%	2025-04-30	2 950 000	0
Stadshypotek AB	289072	0,73%	2025-10-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	289457	0,67%	2024-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	291178	0,81%	2026-04-30	6 000 000	0
				41 990 000	7 840 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>34 150 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 990 000
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>7 840 000</b>	<b>6 615 000</b>
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				42 605 000	42 605 000
Varav obelånade				0	0
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				25 992	24 440
Arbetsgivaravgifter				20 410	18 646
Mervärdesskatt				4 770	7 570
				<b>51 172</b>	<b>50 656</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				56 943	60 183
Övriga upplupna kostnader				307 848	144 497
Förutbetalda hyror och avgifter				538 445	529 439
				<b>903 236</b>	<b>734 119</b>






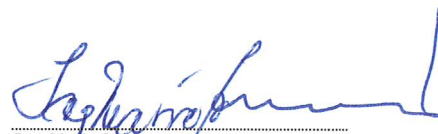
**Noter**

**2021-12-31    2020-12-31**

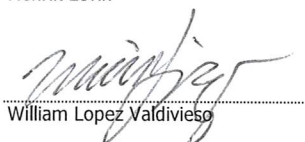
Jönköping <sup>20 / 17</sup> 2022

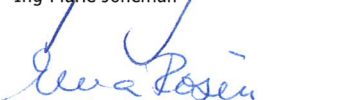
  
Mariana Modén

  
Henrik Levin

  
Ing-Marie Jöneman

  
Katarina Bokinge

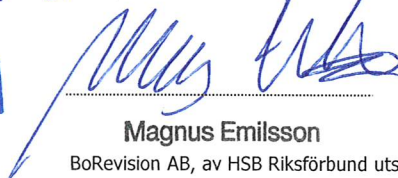
  
William Lopez Valdivieso

  
Eeva Rosén

Vår revisionsberättelse har 2022 <sup>-04 - 27</sup> avgivits beträffande denna årsredovisning



Micael Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
**Magnus Emilsson**  
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Regnbågen i Jönköping för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 27/4 2022



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Micael Johansson

Av föreningen vald revisor