



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Lutan 19 | Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping

Org. nr 726000-3798

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 bebyggdes året 1939 på fastigheten Lutan 19 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Björngatan 4 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	15 st	1	rok	602,0 m ²
		18 st	2	rok	881,5 m ²
		33 st			1 483,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	5 st			113,0 m ²
					113,0 m ²
Totalt		38 st			1 596,5 m ²

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

- Byte av expansionskärl (2019)
- Gjort om torkrum till gym (2019)
- OVK (2020)
- Lägenhetsbesiktningar (2020)
- Reparation och målning av takplåtar (2020)
- Byte av stigarledning (2021)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Målning av trapphus

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-13.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 203 tkr:

- Byte mätartavlor
- Målning under och översida av balkongplattor
- Komplettering av stigarledning
- Byte Armaturer i trapphus

Därefter kommande större underhåll:

- Byte av termostatventiler: byte komplett ventil (ca 2028)
- Termostatventiler: injustering, radiatorventil (ca 2028)
- OVK-Besiktning (ca 2026)
- Renovering av tak och fasad (ca 2027)

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10% samt 10% på lokalhyror. Utöver detta tillkommer det bränsleavgift.

Medlemsinformation

Aktiviteter

Grillning i samband med årsmöte.
Glöggmingel under december månad.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 9 (11) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-08-24 med anledning av fastställande av HSB:s normalstadgar för år 2023.

Föreningen hade vid årets slut 49 (50) medlemmar varav 34 (34) röstberättigade medlemmar och där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen ämnar fortsätta anordna träffar för att vidhålla en god kontakt med medlemmarna.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbering från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Under året har 3 (3) lägenhetsöverlåtelser skett. Siffror inom parentes avser föregående år.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sofia Somo	ordförande
Mattias Gotting	vice ordförande
Tobias Svensson	sekreterare
Mathias Blomfeldt	ledamot
Jesper Ebefors	suppleant
Helene Tilstam	ledamot utsedd av HSB Göta
Jonas Werning	ledamot
Cassandra Olsson	ledamot
Dennis Petersson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Sofia Somo, Jonas Werning, Tobias Svensson, Mathias Blomfeldt och Jesper Ebefors.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sofia Somo, Tobias Svensson, Mathias Blomfeldt och Mattias Gotting, två i förening.

Vicevärd har varit Tobias Svensson.

Revisor har varit David Hashemi, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Helene Tilstam. Valberedning har varit Ida Hyltén.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1252	1242	1 233	1 237	1 238
Res. efter finansiella poster, tkr	66	-53	90	262	294
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	770	775	754	754	754
Skuldsättning kr per kvm	580	763	902	1 041	1 041
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	625				
Sparande kr per kvm	219				
Räntekänslighet	0,8				
Energikostnad per kvm	190				
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	91				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 380	0	1 059 782	965 375	-52 990
Resultatdisp enl stämman -22				-52 990	52 990
				<u>912 385</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			230 000	-230 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-161 979	161 979	
Årets resultat					66 036
				844 364	
Belopp vid årets slut	46 380	0	1 127 803		66 036

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	844 364
Årets resultat	<u>66 036</u>
	910 400
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserad vinst	<u>910 400</u>
	910 400

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 127 803 kr.

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

2023 | ÅRSREDOVISNING

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 251 980	1 242 285
Summa rörelsens intäkter		1 251 980	1 242 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-789 001	-859 121
Periodiskt underhåll		-161 979	-184 224
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 000	-25 575
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 114	-97 199
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-121 901	-122 171
Summa rörelsens kostnader		-1 195 995	-1 288 290
Rörelseresultat		55 985	-46 005
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 547	4 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 496	-11 405
Summa finansiella poster		10 051	-6 985
Resultat efter finansiella poster		66 036	-52 990
Årets resultat		66 036	-52 990
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		66 036	-52 990
Reservering till fond för yttre underhåll		-230 000	-230 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		161 979	184 224
Resultat efter fondförändring		-1 985	-98 766

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	1 592 616	1 681 199
Mark		23 970	23 970
Markanläggningar	Not 7	483 776	498 894
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	18 200
		<u>2 100 362</u>	<u>2 222 263</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 100 862</u>	<u>2 222 763</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 363	0
Avräkningskonto HSB Göta		552 255	664 846
Övriga fordringar		522	463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 636	80 810
		<u>633 776</u>	<u>746 119</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		548 837	524 271
		<u>548 837</u>	<u>524 271</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 182 613</u>	<u>1 270 390</u>
Summa tillgångar		<u>3 283 475</u>	<u>3 493 153</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 380	46 380
Fond för yttre underhåll	1 127 803	1 059 782
	<u>1 174 183</u>	<u>1 106 162</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	844 364	965 375
Årets resultat	66 036	-52 990
	<u>910 400</u>	<u>912 385</u>
Summa eget kapital	<u>2 084 583</u>	<u>2 018 547</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>876 677</u>	<u>926 677</u>
	876 677	926 677
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 50 000	205 936
Leverantörsskulder	98 176	136 791
Skatteskulder	4 836	2 844
Fond för inre underhåll	14 633	15 391
Övriga skulder	Not 12 21 129	22 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>133 441</u>	<u>164 572</u>
	322 215	547 929
Summa skulder	<u>1 198 892</u>	<u>1 474 606</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>3 283 475</u>	<u>3 493 153</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	66 036	-52 990
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	121 901	122 171
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	187 937	69 181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-247	-24 910
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-69 778	16 307
Kassaflöde från löpande verksamhet	117 911	60 578
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-205 936	-205 936
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-205 936	-205 936
Årets kassaflöde	-88 025	-145 358
Likvida medel vid årets början *)	1 189 117	1 334 475
Likvida medel vid årets slut *)	1 101 092	1 189 117

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4
Markanläggning	6,3
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.

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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 942 590 kr (942 590 kr).		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
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	949 596	955 599
Hyror	78 799	75 926
Värmeintäkter	192 828	194 160
Övriga intäkter	30 757	16 600
	1 251 980	1 242 285
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	144 386	143 777
Reparationer	13 023	81 407
El	38 202	54 237
Uppvärmning	197 700	197 908
Vatten	68 096	64 565
Sophämtning	56 786	56 245
Kabel-TV, internet	81 376	75 008
Övriga avgifter	20 351	18 424
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 219	55 545
Förvaltningsarvoden	77 751	74 994
Övriga driftskostnader	34 110	37 010
	789 001	859 121
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 600	10 175
Medlemsavgifter	15 400	15 400
	28 000	25 575
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	53 600	50 200
Vicevärdsarvode	17 000	21 000
Revisorsarvode	1 750	2 000
Löner och andra ersättningar	0	1 000
Sociala kostnader	22 764	22 999
	95 114	97 199

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar		
Byggnader	88 583	88 853
Inventarier	18 200	18 200
Markanläggningar	15 118	15 118
	121 901	121 901

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2039	2 059
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1939	1 939
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 544 527	6 544 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 544 527	6 544 527
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 863 328	-4 774 475
Årets avskrivningar	-88 583	-88 853
Utgående avskrivningar	-4 951 911	-4 863 328
Utgående bokfört värde	1 592 616	1 681 199
Taxeringsvärde för Lutan 19 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	13 000 000	13 000 000
Byggnad - lokaler	349 000	349 000
	13 349 000	13 349 000
Mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
Mark - lokaler	161 000	161 000
	9 361 000	9 361 000
Taxeringsvärde totalt	22 710 000	22 710 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	604 723	604 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 723	604 723
Ingående ackumulerade avskrivningar	-105 829	-90 711
Årets avskrivningar	-15 118	-15 118
Utgående avskrivningar	-120 947	-105 829
Bokfört värde	483 776	498 894

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer						
Ingående anskaffningsvärde		91 000	91 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		91 000	91 000			
Ingående avskrivningar		-72 800	-54 600			
Årets avskrivningar		-18 200	-18 200			
Utgående avskrivningar		-91 000	-72 800			
Bokfört värde		0	18 200			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500			
Not 10 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	290917	0,93%	2026-03-30	772 864	0	
Stadshypotek AB	291315	0,93%	2026-04-30	153 813	50 000	
					926 677	50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					876 677	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					676 677	
Kortfristig del av långfristig skuld					50 000	205 936
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 50 000kr						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				3 261 000	3 261 000	
Not 12 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt		10 035	10 890			
Arbetsgivaravgifter		11 044	11 405			
Mervärdesskatt		0	0			
Övriga kortfristiga skulder		50	100			
		21 129	22 395			

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 428	1 746
Övriga upplupna kostnader	50 215	59 763
Förutbetalda hyror och avgifter	81 798	103 063
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	133 441	164 572

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

.....
Sofia Somo
Ordförande

.....
Cassandra Olsson

.....
Dennis Petersson

.....
Helene Tilstam

.....
Tobias Svensson

.....
Jonas Werning

.....
Mathias Blomfeldt

.....
Mattias Gotting

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
David Hashemi
Av föreningen vald revisor

.....
Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping, org.nr. 726000-3798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 från BoRevision 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. 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.

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 Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Hashemi
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Lutan 19 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA SOMO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:31:30



CASSANDRA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:52:03



HELENE TILSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:29:10



DENNIS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:26:30



JONAS WERNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 12:16:30



TOBIAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:39:30



MATTIAS GOTTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:22:44



MATHIAS BLOMFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:09:08



DAVID HASHEMI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 12:54:04



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 22:34:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Lutan 19 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID HASHEMI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 12:55:37



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 22:33:59



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.