



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Lönner I Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lönne i Jönköping

Org nr 716403-1630

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 byggdes ursprungligen år 1937. Därefter har en omfattande renovering skett år 1984 på fastigheten Lönne 6 och 7 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adresserna: Torpagatan 8 A, B och 10 A, B.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12	st	1	rok	640,5	m ²
		12	st	2	rok	789	m ²
		3	st	3	rok	258	m ²
		27	st			1 687,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	7	st			133	m ²
Totalt		34	st			1820	m ²

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

- Fönstermålning (2019)
- Lackning av entrédörrar (2019)
- Takbyte (2020)
- OVK-besiktning (2020)
- Byte av belysning på vindar och i soprum (2020)
- OVK (2021)
- Byte av brandsläckare (2021)
- Byte av belysning på vindar (2021)
- Montering av nya cykelställ (2022)
- Byte av tvättmaskin i 10:ans hus (2022)
- Lås i soprum (2022)
- Renovering toalett, målning källargolv efter läcka (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Radonmätning
- Målning grund hus 10
- Energideklaration

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-04-19

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

- Diverse målningsarbeten (grunden hus 8 och sophus)

Därefter kommande större underhåll:

- Fönsterbyte

Aktiviteter

Under året har föreningen anordnat höst- och vårstädning.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 10 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att årsavgiften skall höjas med 9%. Utöver detta tillkommer avgift för bränsleavgift.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 9 (7) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 40 (40) medlemmar varav 27 (28) röstberättigade medlemmar där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit Elstöd från Naturvårdsverket.

Under året har 4 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Joacim Svensson	ordförande
Pontus Allbäck	ledamot
Albin Brinkmann	ledamot
Robin Karlsson	ledamot
Johan Larsson	ledamot
Maria Strandberg	ledamot
Sabina Svensson	ledamot
Rudi Mölling	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Robin Karlsson, Maria Strandberg, Sabina Svensson och Joacim Svensson samt suppleanten Inger Knutsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Joacim Svensson, Pontus Allbäck, Albin Brinkmann och Johan Larsson, två i förening.

Vicevärd har varit Joacim Svensson.

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

Valberedning har varit Ebba Davidsson och Hanna Klinthage.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1556	1377	1331	1 308
Res. efter finansiella poster, tkr	212	137	345	-4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	871	717	692	692
Skuldsättning kr/kvm	4120			
Skuldsättning per kvm upplåten	4120			
Sparande per kvm	261			
Räntekänslighet, %	4,7			
Energikostnad per kvm	166			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	396 003	0	1 054 123	585 060	136 549
Vinstdisp enl. stämmobeslut				136 549	-136 549
			1 054 123	721 609	
Reservering till yttre underhåll			272 000	-272 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-80 511	80 511	
Årets resultat					211 762
Belopp vid årets slut	396 003	0	1 245 612	530 120	211 762

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	530 120
Årets resultat	<u>211 762</u>
	741 882

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>741 882</u>
	741 882

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 245 612 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 555 621	1 377 092
Summa rörelsens intäkter		1 555 621	1 377 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-872 270	-773 078
Periodiskt underhåll		-80 511	-122 358
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 600	-24 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-78 482	-64 417
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-148 170	-148 170
Summa rörelsens kostnader		-1 205 034	-1 132 124
Rörelseresultat		350 588	244 968
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 947	1 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 772	-109 443
Summa finansiella poster		-138 825	-108 420
Resultat efter finansiella poster		211 762	136 549
Årets resultat		211 762	136 549
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		211 762	136 549
Reservering till fond för yttre underhåll		-272 000	-275 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		80 511	122 358
Resultat efter fondförändring		20 274	-16 093

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 Not 6

7 129 579

7 277 749

Mark

1 500 000

1 500 000

8 629 579

8 777 749

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

8 630 079

8 778 249

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3

26 947

Avräkningskonto HSB Göta

594 619

673 183

Övriga fordringar

Not 8

91

66

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

73 255

71 299

667 968

771 495

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank

461 206

99 164

461 206

99 164

Summa omsättningstillgångar

1 129 174

870 659

Summa tillgångar**9 759 253****9 648 908**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		396 003	396 003
Fond för yttre underhåll		1 245 612	1 054 123
		<u>1 641 615</u>	<u>1 450 126</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		530 119	585 060
Årets resultat		211 762	136 549
		<u>741 882</u>	<u>721 608</u>
Summa eget kapital		<u>2 383 497</u>	<u>2 171 734</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	6 835 811	5 477 460
		<u>6 835 811</u>	<u>5 477 460</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	116 068	1 590 487
Leverantörsskulder		92 833	129 654
Skatteskulder		2 089	199
Fond för inre underhåll		50 989	50 989
Övriga skulder	Not 10	12 433	3 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	265 533	224 727
		<u>539 945</u>	<u>1 999 714</u>
Summa skulder		<u>7 375 756</u>	<u>7 477 174</u>
Summa eget kapital och skulder		9 759 253	9 648 908

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	211 762	136 549
Avskrivningar	148 170	148 170
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	359 932	284 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 962	-47 543
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 650	44 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	399 545	281 731
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-116 068	-284 818
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-116 068	-284 818
Årets kassaflöde	283 477	-3 087
Likvida medel vid årets början *)	772 347	775 435
Likvida medel vid årets slut *)	1 055 825	772 347

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

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	1,0
Ombyggnader	2,5

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 4 297 824 kr (4 297 824 kr).		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 331 172	1 210 140
Hyror	7 320	6 828
Värmeintäkter	138 384	138 384
Övriga intäkter	78 745	21 740
	1 555 621	1 377 092
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	53 384	47 283
Reparationer	45 475	80 330
El	46 702	61 406
Uppvärmning	177 679	173 582
Vatten	56 056	55 089
Sophämtning	69 944	62 477
Kabel-TV, internet	69 096	58 131
Övriga avgifter	39 652	35 734
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 493	42 153
Förvaltningsarvoden	91 305	66 660
Övriga driftskostnader	176 484	90 234
	872 270	773 078
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 000	10 500
Medlemsavgifter	13 600	13 600
	25 600	24 100
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	38 500	31 600
Revisorsarvode	3 000	2 000
Löner och andra ersättningar	20 000	15 700
Sociala kostnader	16 982	15 117
	78 482	64 417
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	148 170	148 170
	148 170	148 170

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2089	2 089			
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1970	1 970			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 383 391	11 383 391			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 383 391	11 383 391			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 105 642	-3 957 472			
Årets avskrivningar	-148 170	-148 170			
Utgående avskrivningar	-4 253 812	-4 105 642			
Utgående bokfört värde	7 129 579	7 277 749			
Taxeringsvärde för Lönne 6 och Lönne 7					
Byggnad - bostäder	18 200 000	18 200 000			
Byggnad - lokaler	114 000	114 000			
	18 314 000	18 314 000			
Mark - bostäder	10 645 000	10 645 000			
	10 645 000	10 645 000			
Taxeringsvärde totalt	28 959 000	28 959 000			
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	91	66			
	91	66			
Not 9 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	63427	1,23%	2025-03-30	1 625 000	60 000
Stadshypotek AB	142960	1,08%	2026-12-01	1 800 000	20 000
Stadshypotek AB	159281	2,13%	2027-03-30	500 000	0
Stadshypotek AB	179765	3,94%	2027-09-01	1 552 460	20 000
Stadshypotek AB	224526	4,32%	2028-09-01	1 474 419	16 068
				6 951 879	116 068
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 835 811
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 371 539
Kortfristig del av långfristig skuld					116 068
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 116 068kr					1 590 487
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					8 425 000
					8 425 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	12 433	3 658
	12 433	3 658
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	11 624	8 435
Övriga upplupna kostnader	122 354	119 702
Förutbetalda hyror och avgifter	131 555	96 590
	265 533	224 727

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Albin Brinkmann

Sabina Svensson

Rud Mölling

Joacim Svensson

Johan Larsson

Maria Strandberg

Pontus Allbäck

Robin Karlsson

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

David Hashemi

Malin Johannesson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lönner i Jönköping, org.nr. 716403-1630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lönner 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 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. 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 Bostadsrättsförening Lönne 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 revisionssed 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 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 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Hashemi
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOACIM SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:00:17



ROBIN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:00:36



RUDI MÖLLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:58:48



ALBIN BRINKMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:41:47



MARIA STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:03:08



SABINA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:04:04



JOHAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:25:56



PONTUS ALLBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:31:06



DAVID HASHEMI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:53:24



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:42:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

DAVID HASHEMI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:52:16



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:42:38



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 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.