



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Lutan 19 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

HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping

Org. nr 726000-3798

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01--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 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:

- Brandsäkerhetsåtgärder (2012)
- Renovering av tvättstuga (2013)
- Utebelysning (2013)
- Nytt rör för inkommande kommunalt vatten (2015)
- Separering av avlopp och spillvatten (2016)
- Renovering av gården (2016)
- Armaturbyte och målning i källare (2018)
- Byte av stuprör (2018)
- Byte av expansionskärl (2019)
- Gjort om torkrum till gym (2019)
- OVK (2020)
- Lägenhetsbesiktningar (2020)
- Reparation och målning av takplåtar (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av stigarledningar

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av styrelserum
- Rensning av ventilationskanaler
- Installation av brandsystem
- Målning av fasad och trapphus
- Byte av termostatventiler
- Byte av cirkulationspump, värme
- Byte av tvätt- och torkutrustning

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Årsavgifterna exklusive bränsleavgifter uppgår därefter i genomsnitt till 640 kr/kvm bostadslägenhetsyta

Medlemsinformation

Aktiviteter

För medlemmarna har man anordnat en glöggkväll.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-18. På stämman deltog 7 (10) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 48 (51) 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 återbäring från HSB Göta.

Under året har 6 (5) lägenhetsöverlåtelser skett. Siffror inom parentes avser föregående år.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Urban Gustavsson	ordförande
Mattias Gotting	vice ordförande
Tobias Svensson	sekreterare
Mattias Gotting	ledamot
Mathias Blomfeldt	ledamot
Jesper Ebefors	ledamot
Helene Tilstam	ledamot utsedd av HSB Göta
Alexandra Pihlqvist	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Urban Gustavsson, Tobias Svensson, Mattias Blomfeldt och Jesper Ebefors.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonas Werning, Tobias Svensson, Mattias Gotting och Urban Gustavsson, två i förening.

Vicevärd har varit Tobias Svensson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Urban Gustavsson. Valberedning har varit Ida Hyltén.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 233	1 237	1 238	1 180	1 148
Res. efter finansiella poster, tkr	90	262	294	-140	221
Soliditet	55 %	52 %	45 %	39 %	37 %
Balansomslutning, tkr	3 735	3 825	3 802	3 686	4 236
Eget kapital, tkr	2 071	1 981	1 719	1 425	1 565
Taxeringsvärde, tkr	21 911	21 911	21 911	15 623	15 623
- varav byggnad, tkr	11 741	11 741	11 741	10 087	10 087
Underhållsfond tkr	1 014	977	894	680	877
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl. bränsleavgifter, kr/m ²	754	754	754	754	742
Bankskuld kr/m ²	902	1 041	1 041	1 179	1 587
Räntekostnader kr/m ²	10	16	18	22	30
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	6 %	7 %	7 %	11 %	15 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 380	0	976 725	695 927	262 363
Resultatdisp enl stämma -20				262 363	-262 363
				958 290	
Avsättn enl plan yttre underhåll -21			230 000	-230 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -21			-192 719	192 719	
Årets resultat					90 142
Belopp vid årets slut	46 380	0	1 014 006	921 009	90 142

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	921 009
Årets resultat	90 142
	1 011 151
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserad vinst	1 011 151
	1 011 151

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 014 006 kr.

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

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 232 963	1 236 592
Summa rörelsens intäkter		1 232 963	1 236 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-695 388	-651 788
Periodiskt underhåll		-192 719	-87 498
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 800	-24 856
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-93 966	-66 612
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-121 901	-121 901
Summa rörelsens kostnader		-1 129 774	-952 655
Rörelseresultat		103 189	283 937
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 339	2 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 386	-23 712
Summa finansiella poster		-13 047	-21 574
Resultat efter finansiella poster		90 142	262 363
Årets resultat		90 142	262 363
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		90 142	262 363
Reservering till fond för yttre underhåll		-230 000	-170 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		192 719	87 498
Resultat efter fondförändring		52 861	179 861

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 11	Not 6	1 770 052	1 858 635
Mark			23 970	23 970
Markanläggningar		Not 7	514 012	529 130
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	36 400	54 600
			<u>2 344 434</u>	<u>2 466 335</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

2 344 934 2 466 835

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-6 990	2 306
Avräkningskonto HSB Göta			817 878	781 842
Övriga fordringar		Not 10	457	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>62 896</u>	<u>58 627</u>
			874 241	842 790

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank			<u>516 597</u>	<u>515 054</u>
			516 597	515 054

Summa omsättningstillgångar

1 390 838 1 357 844

Summa tillgångar

3 735 772 **3 824 680**

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

46 380	46 380
1 014 006	976 725
1 060 386	1 023 105

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

921 009	695 927
90 142	262 363
1 011 151	958 290

Summa eget kapital

2 071 537	1 981 395
-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11	1 132 613	0
	1 132 613	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11	205 936	1 544 485
	109 518	91 973
	1 519	4 021
	15 391	17 083
Not 12	29 409	26 714
Not 13	169 849	159 009
	531 622	1 843 285

Summa skulder

1 664 235	1 843 285
-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

3 735 772	3 824 680
------------------	------------------

Noter

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	1,35
Markanläggning	2,5
Inventarier	20,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 942 590 kr (942 590 kr).

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	
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	943 593	949 596
	Hyror	75 203	75 932
	Värmeintäkter	191 496	192 828
	Övriga intäkter	22 671	18 236
		1 232 963	1 236 592
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	145 632	153 381
	Reparationer	19 492	8 791
	El	35 259	23 411
	Uppvärmning	197 296	160 654
	Vatten	70 401	59 844
	Sophämtning	44 107	44 301
	Kabel-TV, internet	23 633	23 468
	Övriga avgifter	15 757	15 545
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 226	50 551
	Förvaltningsarvoden	73 338	74 276
	Övriga driftskostnader	17 246	37 566
		695 388	651 788
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 400	9 456
	Medlemsavgifter	15 400	15 400
		25 800	24 856
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	71 500	49 383
	Revisorsarvode	0	1 400
	Sociala kostnader	22 466	15 829
		93 966	66 612
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	88 583	88 583
	Inventarier	18 200	18 200
	Markanläggningar	15 118	15 118
		121 901	121 901

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1939	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 544 527	6 544 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 544 527	6 544 527
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 685 892	-4 597 309
Årets avskrivningar	-88 583	-88 583
Utgående avskrivningar	-4 774 475	-4 685 892
Utgående bokfört värde	1 770 052	1 858 635
Taxeringsvärde för Lutan 19 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	11 400 000	11 400 000
Byggnad - lokaler	341 000	341 000
	11 741 000	11 741 000
Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Mark - lokaler	170 000	170 000
	10 170 000	10 170 000
Taxeringsvärde totalt	21 911 000	21 911 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	604 723	604 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 723	604 723
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 593	-60 475
Årets avskrivningar	-15 118	-15 118
Utgående avskrivningar	-90 711	-75 593
Bokfört värde	514 012	529 130
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	91 000	91 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 000	91 000
Ingående avskrivningar	-36 400	-18 200
Årets avskrivningar	-18 200	-18 200
Utgående avskrivningar	-54 600	-36 400
Bokfört värde	36 400	54 600
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	457	15
	457	15

Noter	2021-12-31				2020-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	290917	0,93%	2026-03-30	1 116 368	171 752
Stadshypotek AB	291315	0,93%	2026-04-30	222 181	34 184
				1 338 549	205 936
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 132 613
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					308 869
Kortfristig del av långfristig skuld					205 936
					1 544 485
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.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				3 261 000	3 261 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				10 500	13 110
Arbetsgivaravgifter				10 997	13 604
Övriga kortfristiga skulder				7 912	0
				29 409	26 714
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				2 063	3 712
Övriga upplupna kostnader				51 728	37 460
Förutbetalda hyror och avgifter				116 058	117 837
				169 849	159 009

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Jönköping

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Urban Gustavsson
Ordförande

Helene Tilstam

Jesper Ebefors

Jonas Werning

Mathias Blomfeldt

Mattias Gotting

Alexandra Pihlqvist

Tobias Svensson

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

Sofia Somo
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lutan 19 i Jönköping för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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 Brf Lutan 19 i Jönköping för räkenskapsåret 2021 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Somo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Hsb Brf Lutan 19 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 15:22:49



JESPER EBEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 14:41:33



HELENE TILSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 07:47:37



JONAS WERNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 17:09:27



TOBIAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 19:30:05



MATTIAS GOTTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 20:50:50



MATHIAS BLOMFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 18:26:44



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 10:50:03



SOFIA SOMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 08:02:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Hsb Brf Lutan 19 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 10:50:52



SOFIA SOMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 13:01:55



HSB – där möjligheterna bor