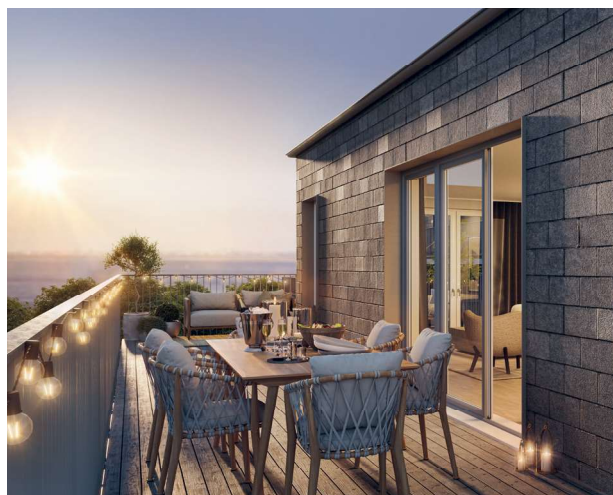




ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Lutan 19

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
2022-01-01--2022-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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)
- Byte av stigarledning (2021)
- Måleribolaget - Borttag Klotter i Källare (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Renovering av styrelserum
- Rensning av ventilationskanaler
- Byte av toalettstolar i källarplan

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-13.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av trapphus
- Komplettering av stigarledning
- Byte av cirkulationspump samt ventilation
- Målning under och översida av balkongplattor
- Byte av termostatventiler: byte komplett ventil
- Termostatventiler: injustering, radiatorventil
- Torkrumsutrustning, byte luftavfuktare, och torkskåp
- Byte Armaturer i trapphus

Övrigt

Föreningen tecknade kollektivt bredbandsavtal för alla boende. Föreningen har som förebyggande inbrottsåtgärd infört kamerabevakning i cykelförrådet.

Under 2023 behöver föreningen hålla en extra föreningsstämma med anledning av stadgeändring då bostadsrättslagen har ändrats.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

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

Medlemsinformation

Aktiviteter

Grillning i samband med årsmöte.

Glöggmingel under december månad.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 11 (7) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 50 (48) 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 3 (6) 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
Gustav Davidsson	ledamot
Urban Gustavsson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Sofia Somo, Jonas Werning, Mattias Gotting, Urban Gustavsson och Jesper Ebefors.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sofia Somo, Jonas Werning, Tobias Svensson 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 Urban Gustavsson.

Valberedning har varit Ida Hyltén.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1242	1 233	1 237	1 238	1 180
Res. efter finansiella poster, tkr	-53	90	262	294	-140
Soliditet	58 %	55 %	52 %	45 %	39 %
Balansomslutning, tkr	3 493	3 735	3 825	3 802	3 686
Eget kapital, tkr	2 019	2 071	1 981	1 719	1 425
Taxeringsvärde, tkr	22 710	21 911	21 911	21 911	15 623
- varav byggnad, tkr	13 349	11 741	11 741	11 741	10 087
Underhållsfond tkr	1 060	1 014	977	894	680
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl. bränsleavgifter, kr/m ²	775	754	754	754	754
Bankskuld kr/m ²	763	902	1 041	1 041	1 179
Räntekostnader kr/m ²	7	10	16	18	22
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	5 %	6 %	7 %	7 %	11 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 380	0	1 014 006	921 009	90 142
Resultatdisp enl stämma -21				90 142	-90 142
				1 011 151	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			230 000	-230 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-184 224	184 224	
Årets resultat					-52 990
Belopp vid årets slut	46 380	0	1 059 782	965 375	-52 990

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat

965 375

Årets resultat

-52 990

912 385

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst

912 385

912 385

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 059 782 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 242 285	1 232 963
Summa rörelsens intäkter		1 242 285	1 232 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-859 121	-695 388
Periodiskt underhåll		-184 224	-192 719
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 575	-25 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 199	-93 966
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-122 171	-121 901
Summa rörelsens kostnader		-1 288 290	-1 129 774
Rörelseresultat		-46 005	103 189
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 420	2 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 405	-15 386
Summa finansiella poster		-6 985	-13 047
Resultat efter finansiella poster		-52 990	90 142
Årets resultat		-52 990	90 142
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-52 990	90 142
Reservering till fond för yttre underhåll		-230 000	-230 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		184 224	192 719
Resultat efter fondförändring		-98 766	52 861

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	1 681 199	1 770 052
Mark			23 970	23 970
Markanläggningar		Not 7	498 894	514 012
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	18 200	36 400
			<u>2 222 263</u>	<u>2 344 434</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar			<u>2 222 763</u>	<u>2 344 934</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	-6 990
Avräkningskonto HSB Göta			664 846	817 878
Övriga fordringar		Not 10	463	457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>80 810</u>	<u>62 896</u>
			<u>746 119</u>	<u>874 241</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank			<u>524 271</u>	<u>516 597</u>
			<u>524 271</u>	<u>516 597</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>1 270 390</u>	<u>1 390 838</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**3 493 153****3 735 772**

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

46 380

46 380

1 059 782

1 014 006

1 106 162

1 060 386

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

965 375

921 009

-52 990

90 142

912 385

1 011 151

Summa eget kapital

2 018 547

2 071 537

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

926 677

1 132 613

926 677

1 132 613

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

205 936

205 936

Leverantörsskulder

136 791

109 518

Skatteskulder

2 844

1 519

Fond för inre underhåll

15 391

15 391

Övriga skulder

Not 12

22 395

29 409

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

164 572

169 849

547 929

531 622

Summa skulder

1 474 606

1 664 235

Summa eget kapital och skulder**3 493 153****3 735 772**

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1 519 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 privatbostadsrörelsebolag, 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	
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	955 599	943 593
	Hyror	75 926	75 203
	Värmeintäkter	194 160	191 496
	Övriga intäkter	16 600	22 671
		1 242 285	1 232 963
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	143 777	145 632
	Reparationer	81 407	19 492
	El	54 237	35 259
	Uppvärmning	197 908	197 296
	Vatten	64 565	70 401
	Sophämtning	56 245	44 107
	Kabel-TV, internet	75 008	23 633
	Övriga avgifter	18 424	15 757
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 545	53 226
	Förvaltningsarvoden	74 994	73 338
	Övriga driftskostnader	37 010	17 246
		859 121	695 388
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 175	10 400
	Medlemsavgifter	15 400	15 400
		25 575	25 800
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	50 200	71 500
	Vicevärdsarvode	21 000	0
	Revisorsarvode	2 000	0
	Löner och andra ersättningar	1 000	0
	Sociala kostnader	22 999	22 466
		97 199	93 966
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	88 853	88 583
	Inventarier	18 200	18 200
	Markanläggningar	15 118	15 118
		122 171	121 901

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059	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	-4 774 475	-4 685 892
Årets avskrivningar	-88 853	-88 583
Utgående avskrivningar	-4 863 328	-4 774 475
Utgående bokfört värde	1 681 199	1 770 052
Taxeringsvärde för Lutan 19 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	13 000 000	11 400 000
Byggnad - lokaler	349 000	341 000
	13 349 000	11 741 000
Mark - bostäder	9 200 000	10 000 000
Mark - lokaler	161 000	170 000
	9 361 000	10 170 000
Taxeringsvärde totalt	22 710 000	21 911 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	604 723	604 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 723	604 723
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 711	-75 593
Årets avskrivningar	-15 118	-15 118
Utgående avskrivningar	-105 829	-90 711
Bokfört värde	498 894	514 012
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	91 000	91 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 000	91 000
Ingående avskrivningar	-54 600	-36 400
Årets avskrivningar	-18 200	-18 200
Utgående avskrivningar	-72 800	-54 600
Bokfört värde	18 200	36 400
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	463	457
	463	457

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	290917	0,93%
Stadshypotek AB	291315	0,93%
	Konv.datum	Total låneskuld
	2026-03-30	944 616
	2026-04-30	187 997
		1 132 613
		Nästa års amort./konv.
		171 752
		34 184
		205 936
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		926 677
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		102 933
Kortfristig del av långfristig skuld	205 936	205 936
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.		
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 205 936kr		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	3 261 000	3 261 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	10 890	10 500
Arbetsgivaravgifter	11 405	10 997
Övriga kortfristiga skulder	100	7 912
	22 395	29 409
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 746	2 063
Övriga upplupna kostnader	59 763	51 728
Förutbetalda hyror och avgifter	103 063	116 058
	164 572	169 849

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

.....
Sofia Somo
Ordförande.....
Gustav Davidsson.....
Helene Tilstam.....
Tobias Svensson.....
Jonas Werning.....
Mathias Blomfeldt.....
Mattias Gotting.....
Urban Gustavsson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
David Hashemi
Av föreningen vald revisor.....
Carina Eriksson
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 2022.

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 2022 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. Revisorerans 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. 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 Brf Lutan 19 i Jönköping för räkenskapsåret 2022 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Hashemi
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-02-28 kl. 19:41:11



URBAN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 07:52:39



HELENE TILSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 19:33:13



JONAS WERNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 19:07:58



TOBIAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 11:44:14



GUSTAV DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 13:21:49



MATTIAS GOTTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 20:41:10



MATHIAS BLOMFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 19:03:18



DAVID HASHEMI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 21:54:40



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 10:14:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-22 kl. 21:56:16



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 10:15:39



HSB – där möjligheterna bor