



ÅRSREDOVISNING 2023

Ludvig

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Ludvig 5 i Jönköping

Org. nr. 769628-3667

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 år 1936 på fastigheten Jönköping Ludvig 5 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Erik Dahlbergsgatan 11 A och 11 B. Föreningen ombildades till bostadsrätt år 2014.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8	st	1	rok	265,2	m ²
		3	st	2	rok	146	m ²
		2	st	3	rok	195,8	m ²
		13	st			607	m ²
Garage	Hyresrätt	1	st				
		1	st				
Totalt		13	st			607	m ²

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

- Byte av torktumlare (2020)
- Nytt staket mot granngården (2020)
- Fönsterbyte (2020)
- Byte av fjärrvärmecentral (2021)
- Betongrenovering efter fönsterbyte (2021)
- Renovering av balkonger (2021)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Energideklaration takbesiktning

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Byte av takfönster (8st)
- Målning av stuprör, hängrännor och takplåt
- Byte/reparation av torkrumsutrustningen

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 15%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 10% fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring.

Upplysning om förlust

Föreningen har för mycket avskrivningar som eventuellt skulle täcka upp det negativa resultatet för 2023. Föreningen har även löst in ett lån under året därav mindre pengar i kassan.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Dina Försäkringar.
- Kabel-TV och Internet med Com Hem.

Aktiviteter

Inga aktiviteter har anordnats under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 11 (11) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 19 (20) medlemmar varav 13 (13) röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Gudrun Axelsson	ordförande
Sara Malmer	ledamot
Fanny Rosander	ledamot
Marina Viktorstam	ledamot
Nicklas Lindkvist	ledamot
Julia Mölzer Ericson	styrelsesuppleant
Casper Lundström	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Gudrun Axelsson och Fanny Rosander.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gudrun Axelsson och Marina Viktorstam, två i förening.

Revisor är en från BoRevison AB Magnus Emilsson.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	578	505	497	506
Res. efter finansiella poster, tkr	-134	-339	-274	-108
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	923	763	763	759
Skuldsättning kr/kvm	8396			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8396			
Sparande per kvm	91			
Räntekänslighet, %	9,1			
Energikostnad per kvm	190			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	97			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 870 000	2 350 000	353 880	-993 690	-339 437
Överföring till balans. Resultat				-339 437	339 437
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-1 333 127	
Reservering till yttre underhåll -23			100 000	-100 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-18 904	18 904	
Årets resultat					-134 406
Belopp vid årets slut	6 870 000	2 350 000	434 976	-1 414 223	-134 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 414 223
Årets resultat	-134 406
	-1 548 629

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ansamlad förlust	-1 548 629
	-1 548 629

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 434 976 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	578 171	505 160
Summa rörelsens intäkter		578 171	505 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-361 377	-295 669
Periodiskt underhåll		-18 904	-8 360
Övriga externa kostnader	Not 3	-12 600	-12 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	0	-14 456
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-170 707	-170 707
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-265 727
Summa rörelsens kostnader		-563 588	-767 119
Rörelseresultat		14 583	-261 959
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 873	1 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 862	-78 908
Summa finansiella poster		-148 989	-77 477
Resultat efter finansiella poster		-134 406	-339 437
Årets resultat		-134 406	-339 437
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-134 406	-339 437
Reservering till fond för yttre underhåll		-100 000	-170 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		18 904	8 360
Resultat efter fondförändring		-215 502	-501 077

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 7	9 278 053	9 443 536
Mark		3 115 259	3 115 259
Markanläggningar	Not 8	67 912	73 136
		<u>12 461 224</u>	<u>12 631 931</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 461 224</u>	<u>12 631 931</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 208
Avräkningskonto HSB Göta		101 142	0
Övriga fordringar	Not 9	4 185	1 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>13 894</u>	<u>31 429</u>
		119 221	33 775
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>766 579</u>	<u>1 386 397</u>
		766 579	1 386 397
Summa omsättningstillgångar		<u>885 799</u>	<u>1 420 172</u>
Summa tillgångar		13 347 023	14 052 103

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 870 000	6 870 000
Upplåtelseavgifter	2 350 000	2 350 000
Fond för yttre underhåll	434 976	353 880
	<u>9 654 976</u>	<u>9 573 880</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 414 223	-993 690
Årets resultat	-134 406	-339 437
	<u>-1 548 629</u>	<u>-1 333 127</u>
Summa eget kapital	<u>8 106 347</u>	<u>8 240 753</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>1 845 000</u>	<u>3 731 000</u>
	1 845 000	3 731 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>3 251 500</u>	<u>1 927 000</u>
Leverantörsskulder	43 115	38 957
Skatteskulder	2 655	1 872
Övriga skulder	Not 11 <u>2 150</u>	<u>8 889</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>96 256</u>	<u>103 632</u>
	<u>3 395 676</u>	<u>2 080 350</u>
Summa skulder	<u>5 240 676</u>	<u>5 811 350</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 347 023</u>	<u>14 052 103</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-134 406	-339 437
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	265 727
Avskrivningar	170 707	170 707
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	36 301	96 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 696	-3 198
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 174	13 386
Kassaflöde från löpande verksamhet	42 823	107 185
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-561 500	-61 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-561 500	-61 500
Årets kassaflöde	-518 677	45 685
Likvida medel vid årets början *)	1 386 397	1 340 712
Likvida medel vid årets slut *)	867 721	1 386 397

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Ombyggnader	2,0
Markanläggning	5,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 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	533 292 463 728
	Hyror	2 700 2 700
	Övriga intäkter	42 179 38 732
	578 171	505 160
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 688 13 519
	Reparationer	64 171 1 394
	El	11 952 16 258
	Uppvärmning	82 647 84 903
	Vatten	20 829 21 944
	Sophämtning	28 717 25 132
	Kabel-TV, internet	38 696 35 602
	Övriga avgifter	36 899 16 987
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 657 19 747
	Förvaltningsarvoden	42 573 41 064
	Övriga driftskostnader	10 548 19 120
	361 377	295 669
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	12 600 12 200
	12 600	12 200
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	0 11 000
	Sociala kostnader	0 3 456
	0	14 456
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	165 483 165 483
	Markanläggningar	5 224 5 224
	170 707	170 707
Not 6	Övriga rörelsekostnader	
	Utrangering resterande oavskriven del byggnader (tex tak)	0 265 727
	0	265 727

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2134	2 134
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1936	1 936
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 587 368	10 187 271
Årets investeringar	0	709 082
Årets försäljning/ utrangering	0	-308 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 587 368	10 587 368
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 143 832	-1 021 607
Årets avskrivningar	-165 483	-165 483
Årets försäljning/utrangering	0	43 258
Utgående avskrivningar	-1 309 315	-1 143 832
Utgående bokfört värde	9 278 053	9 443 536
Taxeringsvärde för Ludvig 5		
Byggnad - bostäder	5 400 000	5 400 000
	5 400 000	5 400 000
Mark - bostäder	3 135 000	3 135 000
	3 135 000	3 135 000
Taxeringsvärde totalt	8 535 000	8 535 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	104 480	104 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 480	104 480
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 344	-26 120
Årets avskrivningar	-5 224	-5 224
Utgående avskrivningar	-36 568	-31 344
Bokfört värde	67 912	73 136
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	4 185	1 138
	4 185	1 138

Noter					2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SE-Banken Bolån	38342673	0,85%	2024-09-28	1 865 500	1 865 500	
Stadshypotek AB	783789	4,33%	2025-09-30	1 865 500	20 500	
Stadshypotek AB	803031	4,95%	2024-07-29	1 365 500	1 365 500	
				5 096 500	3 251 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 845 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 789 000	
Kortfristig del av långfristig skuld				3 251 500	1 927 000	
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 61 500kr						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				6 150 000	6 150 000	
Not 11 Övriga kortfristiga skulder						
Övriga kortfristiga skulder				2 150	8 889	
				2 150	8 889	
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				14 935	12 175	
Övriga upplupna kostnader				28 737	44 991	
Förutbetalda hyror och avgifter				52 584	46 466	
				96 256	103 632	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Sara Malmer

Fanny Rosander

Gudrun Axelsson
Ordförande

Nicklas Lindkvist

Marina Viktorstam

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMagnus Emilsson
BoRevision AB utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping, org.nr. 769628-3667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Ludvig signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUDRUN AXELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:17:43



FANNY ROSANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:33:43



NICKLAS LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:18:49



MARINA VIKTORSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:44:08



SARA MALMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:10:33



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:12:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Ludvig signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:12:10



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 föreningsstämmans 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.