

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saluhallshuset

716403-1754

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saluhallshuset får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna skall medlemmarna finansiera löpande utgifter samt se till att ekonomin är god. Som en del av planeringen för detta så upprättar styrelsen årligen en budget. Med hjälp av framtagna underhållsplan fastställs avsättning till fond för yttre underhåll.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Handeln 7 i Jönköpings kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten byggdes år 1983, värdeåret är 1983. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6921 m², varav 3668 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 54 lägenheter, 12 lokaler, 39 garageplatser samt 2 MC-platser. Fastighetens adress är Skolgatan 13A och B, Nygatan 16B och Trädgårdsgatan 9 i Jönköping.

Lägenhetsfördelning

11 st	1 rok
20 st	2 rok
23 st	3 rok

Föreningens ingångna avtal med extern part:

Allians fönsterputs-Fönsterputs Saluhallen
Anticimex-Brandsläckare
Dextra-Revision
Besam (Assa Abloy)-Dörrautomatik Saluhallen
Tele 2 -Kabel-tv
CWS-bocco-Entrémattor
Jönköping City AB-Marknadsföring, utveckling mm i Jönköping
Jönköpings Energi AB-El, fjärrvärme, fjärrkyla
Kone-Hisslarm, hissar
Swoosh-Tömning fettavskiljare, spolning avloppsledningar
Ocab-Jour
Polo Kylteknik-Kompressorer, kyldiskar
Portservice-Garageport, portinlastning Saluhallen Västgötagatan
Axcell Fastighetspartner AB-Fastighetsförvaltning
Planima-Underhållsplan
Siemens -Serviceavtal för värme/ventilation
Restaurang Jakob-Städning Saluhallen
Nest Förvaltning-Ekonomisk förvaltning

Styrelsen har under året bestått av:

Lars Olsson Ordförande
Johan Mårtensson Vice ordförande
Tommy Edvinsson Ledamot
Ulla-Britt Andersson Ledamot
Martin Brage Ledamot
Mathias Sundqvist Suppleant
Heidbjörg Jonsdottir Suppleant
Lena Steenberg Suppleant

Föreningens firma tecknas i sin helhet, Lars Olsson och Tommy Edvinsson i förening.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Krister Sandahl Föreningsrevisor
Jonas T Berneson Auktoriserad revisor, Dextra Revision

Valberedning
Valberedningen har under året bestått av:
Ivan Berglund
Sverker Östberg (sammankallade)

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 22. 

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner AB. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nest Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utfört underhåll

Fönsterbytena är gjorda på Nygatan, ett återstår att byta på Trädgårdsgatan. Mycket av underhållet har gjorts i Saluhallen, Porten till lastintaget och dörrarna in till Saluhallen är bytta. I samband med detta installerade vi ett nytt fläktsystem. I Jacob's lokaler har vi installerat fler element för att få en jämnare temperatur. Ombyggnad av Jungle Thai har gjorts och en ny del har skapats och blivit en ny enhet som heter Cholon. En lokal har börjat renoveras för en ny verksamhet där det skall tillverkas turkiska baklava och börek. En stor del av hösten gick åt till att hitta en lösning för att behålla Blåheds kvar i Saluhallen. Vi har låtit en konsultfirma göra en utredning hur vi skulle kunna utveckla saluhallen framåt. Tyvärr blir det för dyrt att verkställa detta. Belysningen i trapphusen är bytt och utebelysningen är uppdaterad med ledlampor. Innergården har blivit uppfräschad med nya växter och lådor är bytta.

Installation av styrenheter för att minska kostnaderna för fjärrvärme och fjärrkyla i saluhallen är gjord. Avtalet med Kone för hissen i 13A är uppsagt.

Det är viktigt att notera att föreningen har en försäkring som täckt en del av de direkta kostnaderna i samband med branden som inträffade föregående år. Trots den olyckliga händelsen har vår försäkringspolicy visat sig vara en värdefull resurs för att minimera den ekonomiska påverkan på föreningen.

Ekonomi

Föreningen höll årsstämma den 27 november 2023.

Ett lån på 450.000 kr har lösts.

Det bundna elavtalet med Jönköpings Energi har löpt ut och övergått till ett rörligt avtal. Avgiftshöjningen på vatten och avlopp har höjts med 21 % och fjärrvärmens 15 %.

Årsavgifter och hyror

Avgifterna har höjts den 1/7 -23 med 4% och 10% den 1/1 -24. Beslut har tagits om att höja ytterligare med 7 % den 1/7 -24. I samband med avgiftshöjningen har vi också höjt avgiften för garageplatserna och förråd med 10%.

Nu hoppas vi att bankerna sänker sina räntor i takt med styrräntan. När sänkningarna är gjorda kommer vi ta in nya offerter från olika banker för att få lägsta räntan. Hyrorerna för lokalerna regleras i hyresavtalen och följer KPI:n.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1589 kr per bostadslägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet. Under året har föreningen höjt både medlemsavgifterna och avgiften för garageplatserna. Denna höjning är ett svar på den osäkra ekonomiska situationen, med de förväntade räntehöjningarna som påverkar våra ekonomiska förutsättningar.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter 54 st

Överlåtelser under året 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 72 st

Tillkommande medlemmar 4 st

Avgående medlemmar 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 73 st

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgarna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2307-2406	2207-2306	2107-2206	2007-2106
Nettoomsättning	6 143	5 729	5 646	5 690
Resultat efter finansiella poster	973	1 090	1 586	578
Soliditet %	37	35	34	32
Kassalikviditet %	10	11,9	18,1	16,2
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 602	2 429		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 382	12 853		
Sparande (kr) per kvadratmeter	798	848		
Räntekänslighet %	4,76	5,29		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	463	420		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	94	94		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2228 m² bostäder.

Lån/m² bostadsrättsyta har korrigerat beräknings sätt till att nu korrekt räkna med alla skulder.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 881 722	5 316 981	6 219 711	-1 591 161	1 089 652
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				1 089 652	-1 089 652
Förändring av underhållsfond			1 050 000	-1 050 000	
Årets resultat					973 285
Belopp vid årets utgång	5 881 722	5 316 981	7 269 711	-1 551 509	973 285

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 551 509
Årets resultat	973 285
<i>Summa</i>	<i>-578 224</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	1 050 000
Balanseras i ny räkning	-1 628 224
<i>Summa</i>	<i>-578 224</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter. 1

RESULTATRÄKNING

1

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 143 383	5 729 319
Övriga rörelseintäkter	3	6 206	184 379
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 149 589	5 913 698
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 953 242	-2 910 691
Övriga externa kostnader	5	-413 956	-339 703
Personalkostnader	6	-131 250	-122 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-803 637	-800 731
Summa rörelsekostnader		-4 302 085	-4 173 858
Rörelseresultat		1 847 504	1 739 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 906	7 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 125	-657 540
Summa finansiella poster		-874 219	-650 188
Resultat efter finansiella poster		973 285	1 089 652
Resultat före skatt		973 285	1 089 652
Årets resultat		973 285	1 089 652

BALANSRÄKNING

1

		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 542 446	28 299 849
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 166 988	1 390 394
Inventarier, verktyg och installationer	9	284 977	163 680
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		350 000	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		30 344 411	29 853 923
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	14 900 000	14 900 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		14 900 000	14 900 000
Summa anläggningstillgångar		45 244 411	44 753 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 550 595	1 218 888
Övriga fordringar		892 456	88 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	184 850	151 934
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 627 901	1 459 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		474 205	1 987 602
<i>Summa kassa och bank</i>		474 205	1 987 602
Summa omsättningstillgångar		3 102 106	3 446 986
SUMMA TILLGÅNGAR		48 346 517	48 200 909

		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 198 703	11 198 703
Underhållsfond	12	7 269 711	6 219 711
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 468 414</i>	<i>17 418 414</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 551 509	-1 591 161
Årets resultat		973 285	1 089 652
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-578 224</i>	<i>-501 509</i>
Summa eget kapital		17 890 190	16 916 905
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	27 586 246	28 636 246
Leverantörsskulder		735 929	582 365
Skatteskulder		–	11 788
Övriga skulder		3 061	41 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 131 091	2 012 503
Summa kortfristiga skulder		30 456 327	31 284 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 346 517	48 200 909

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-07-01
2024-06-30

	2023-07-01	2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		1 847 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar		803 637
Erhållen ränta		55 906
Erlagd ränta		-930 125
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>1 776 922</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-1 168 517
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		222 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten		830 728
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 294 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 294 125
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån		-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 050 000
Årets kassaflöde		-1 513 397
Likvida medel vid årets början		1 987 602
Likvida medel vid årets slut		474 205

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 % per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 4–20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

DEFINITION AV NYCKELTAL

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för uppvärmning, el och va/ ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter $\frac{1}{1}$

Not 2	Nettoomsättningen	2023/2024	2022/2023
	Årsavgifter bostäder	3 866 013	3 550 907
	Årsavgifter lokaler, momspliktiga	1 931 452	1 861 996
	Hysesintäkter garage	288 993	276 101
	Hysesintäkter förråd	33 940	33 837
	Övriga intäkter	22 985	6 478
	Summa	6 143 383	5 729 319
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
	Försäkringsersättning	–	164 619
	Ersättning elproduktion	1 900	1 786
	Övrigt	4 306	17 974
	Summa	6 206	184 379
Not 4	Driftkostnader	2023/2024	2022/2023
	Städning	69 025	95 531
	Förvaltning	313 542	291 328
	El	275 498	249 372
	Fjärrvärme	571 507	471 204
	Vatten	183 475	215 263
	Sophämtning	228 460	254 337
	Kabel-tv	144 846	71 773
	Fastighetsskatt	324 020	318 025
	Fastighetsförsäkring	110 308	102 770
	Löpande reparationer	732 561	599 896
	Kostnad brand soprum	–	241 192
	Summa	2 953 242	2 910 691
Not 5	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
	Förbrukningsmaterial/inventarier	93 478	57 132
	Förvaltning och revision	110 890	99 463
	Administration	25 586	20 251
	Konsultkostnader	148 464	6 554
	Övriga förvaltningskostnader	35 538	30 264
	Konstaterade kundförluster	–	126 039
	Summa	413 956	339 703
Not 6	Personalkostnader	2023/2024	2022/2023
	Styrelsearvode	110 100	103 100
	Arbetsgivaravgifter	21 152	19 633
	Summa	131 252	122 733

Not 7	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	52 276 440	52 276 440
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	766 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	53 042 440	52 276 440
	Ingående avskrivningar	-25 626 591	-25 103 826
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-523 403	-522 765
	Utgående avskrivningar	-26 149 994	-25 626 591
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Bokfört värde mark	1 650 000	1 650 000
	Utgående nedskrivningar	1 650 000	1 650 000
	Redovisat värde byggnader och mark	28 542 446	28 299 849

Taxeringsvärde
Byggnad - bostäder 58 800 000
Mark - bostäder 34 600 000
Taxeringsvärde totalt 93 400 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	2 512 937	2 512 937
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 512 937	2 512 937
	Ingående avskrivningar	-1 122 543	-899 137
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-223 406	-223 406
	Utgående avskrivningar	-1 345 949	-1 122 543
	Redovisat värde	1 166 988	1 390 394 <i>h</i>

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	731 043	731 043
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	178 125	0
	Utgående anskaffningsvärden	909 168	731 043
	Ingående avskrivningar	-567 363	-512 803
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-56 828	-54 560
	Utgående avskrivningar	-624 191	-567 363
	Redovisat värde	284 977	163 680

Not 10	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	14 900 000	14 900 000
	Utgående anskaffningsvärden	14 900 000	14 900 000
	Redovisat värde	14 900 000	14 900 000

Not 11	Förutbetalda och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	Förutbetalda försäkringspremier	67 129	62 358
	Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	117 720	89 576
	Summa	184 849	151 934

Not 12	Underhållsfond	2024-06-30	2023-06-30
	Vid årets början	6 219 711	5 639 167
	Reservering enligt stämmobeslut	1 050 000	1 050 000
	lanspråktagande under året	0	-469 456
	Summa	7 269 711	6 219 711

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut, nr	Ränta	Villkorsändrin	Belopp
Swedbank, 85 275 910-9	4,764%	2024-09-28	3 937 446
Swedbank, 255 607 091-6	4,764%	2024-09-28	5 208 800
Swedbank, 275 503 310-3	4,764%	2024-09-28	7 000 000
Swedbank, 295 166 615-1	4,358%	2024-09-28	11 440 000
Summa skulder			27 586 246
Skulder som konverteras 1 år			27 586 246

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 14 Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	38 680 000	38 680 000
Summa ställda säkerheter	38 680 000	38 680 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	44 128	33 515
Förutbetalda intäkter	1 832 287	1 571 418
Övriga upplupna kostnader	254 676	407 571
Summa	2 131 091	2 012 504

UNDERSKRIFTER

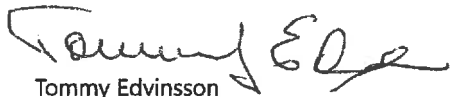
Jönköping 2024-



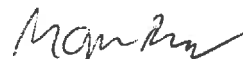
Lars Olsson
Styrelseordförande



Ulla-Britt Andersson



Tommy Edvinsson

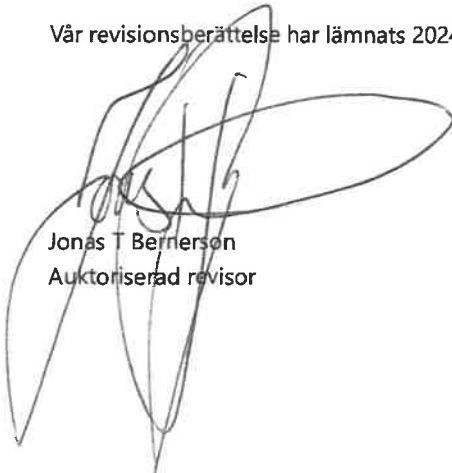


Martin Brage



Johan Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-11-14



Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor



Krister Sandahl
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Saluhallshuset Org.nr. 716403-1754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saluhallshuset för år 2023-07-01 – 2024-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen med nedanstående undantag och inte ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och kassaflöde per den 30 juni 2024 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

Som framgår av förvaltningsberättelsen redogörs för brister i den tidigare bokföringen och i föregående års årsredovisning. Detta innebär att vi inte kan uttala oss om årets ingående balanser och inte heller uttala oss om årets resultat. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:


- identifierar och bedömer vi 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 vi oss 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saluhallshuset för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi 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

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping den 14 november 2024

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Krister Sandahl
Förtroendevald revisor

