

Styrelsen för
Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9

Org.nr: 726000-4895

har upprättat årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023.07.01 - 2024.12.31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9

Org.nr 726000-4895

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01--2024-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1964 på fastigheterna Västanvädret 1, 2 och 3 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 12 byggnader med 228 lägenheter. Fastighetens adress är Stockrosgatan 1-71 (udda nummer).

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	36 st	1 Rok	
		72 st	2 rok	
		90 st	3 rok	
		21 st	4 rok	
		9 st	5 rok	
		228 st		14 404 m ²
Lokaler	Hysesrätt	21 st		510 m ²
Garage	Hysesrätt	34 st		
P-platser	Hysesrätt	124 st		
		179 st		14 914 m ²

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

- Renovering tvättstugor, badrumskassetter, dränering m m (2019/2020).
- Målningsarbeten och nya armaturer (2020/2021).
- Fläktbyte (2022).
- Lekplats gård 2, OVK-åtgärder, planteringar (2021/2022).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets 18 månader

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK-besiktning samt åtgärder.
- Byte av värmepumpar.
- Nyttillverkning av underhållsplan.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en underhållsplan, vilken omfattar 50 års åtgärder på fastigheten.

För kommande år planerar styrelsen följande åtgärder:

- Ommålning av källare och garage.
- Rensning av ventilationskanaler.
- Digitalisering av styr-och regler av värme.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från och med 2024-07-01 med 7%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat om att höja årsavgifterna med 4,5 %.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Avtal om Totalförvaltning med HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Bredband/TV-avtal med Tele2.
- Parkeringskontroll/Trygghetsjour med Securitas.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30, på stämman deltog 23 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-03-05 med anledning av antagande av nya stadgar, på denna deltog 18 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 280 medlemmar varav 228 röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:


Boine Lindblad	ordförande
Adnan Duzel	vice ordförande
Josef El Masry	sekreterare
Hanna Wilhelmsson	ledamot
Håkan Halonen	ledamot
Johan Sund	ledamot
Susanne HERNSÄTER	ledamot
Oscar Hammarström	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Boine Lindblad, Josef El Masry, Johan Sund och Susanne HERNSÄTER, samt fyllnadsval för Adnan Duzel och Hanna Wilhelmsson som avflyttat från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom styrelsen, av Boine Lindblad, Adnan Duzel, Josef El Masry, Hanna Wilhelmsson, Håkan Halonen, Johan Sund och Susanne HERNSÄTER, två i förening.

Revisor har varit Birgitta Adolfsson med Hans Lövestig som suppleant, samt Agnes Wiberg från KPMG AB.

Valberedning har varit Lisbeth Lindström (sammankallande) samt Anders Ejmfors och Torbjörn Johansson. 

Flerårsöversikt

	2024*	2023
Nettoomsättning, tkr	14 030	8 805
Res. efter finansiella poster, tkr	930	-47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	607	562
Skuldsättning kr per kvm	779	832
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	806	862
Sparande per kvm	233	131
Räntekänslighet, %	1,3	1,5
Energikostnad per kvm	179	176
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93	94

*) Omfattar 18 mån men omräkning har skett för de nyckeltal som påverkas till 12 mån.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 080 099	0	8 244 358	-5 390 297	-68 062
Resultatdisp enl stämmobeslut			0	-68 062	68 062
			8 244 358	-5 458 360	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll-24			-854 610	854 610	
Årets resultat					929 857
Belopp vid årets slut	1 080 099	0	9 389 748	-6 603 750	929 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-6 603 750
Årets resultat	<u>929 857</u>
	-5 673 893

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-5 673 893</u>
	-5 673 893

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 389 748 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-07-01	2022-07-01
		2024-12-31	2023-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 030 323	8 804 526
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	108 591
Summa rörelsens intäkter		14 030 323	8 913 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-10 063 028	-6 750 950
Periodiskt underhåll		-854 610	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-32 225	-611 666
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-219 750	-209 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 691 411	-1 321 850
Summa rörelsens kostnader		-12 861 024	-8 894 310
Rörelseresultat		1 169 299	18 807
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	27 799
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 480	27 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 922	-142 153
Summa finansiella poster		-239 442	-86 870
Årets resultat		929 857	-68 062
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		929 857	-68 062
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 000 000	-1 715 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		854 610	682 051
Resultat efter fondförändring		-215 533	-1 101 011

Balansräkning		2024-12-31	2023-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 7	11 662 549	13 353 960
Mark		675 000	675 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		<u>12 337 549</u>	<u>14 028 960</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 337 549</u>	<u>14 028 960</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	-641
Övriga fordringar	Not 8	119 564	81 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	976 339	313 916
		<u>1 095 903</u>	<u>394 423</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		<u>5 295 654</u>	<u>2 380 649</u>
		5 295 654	2 380 649
Summa omsättningstillgångar		<u>6 391 557</u>	<u>2 775 072</u>
Summa tillgångar		<u>18 729 106</u>	<u>16 804 032</u>



Balansräkning	2024-12-31	2023-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 080 099	1 080 099
Fond för yttre underhåll	9 389 748	8 687 138
	<u>10 469 847</u>	<u>9 767 237</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 603 750	-5 833 077
Årets resultat	929 857	-68 062
	<u>-5 673 893</u>	<u>-5 901 139</u>
Summa eget kapital	<u>4 795 954</u>	<u>3 866 098</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>7 642 756</u>	<u>9 518 776</u>
	7 642 756	9 518 776
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 3 969 924	2 894 540
Leverantörsskulder	853 038	6 562
Skatteskulder	255 492	27 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>1 211 942</u>	<u>490 789</u>
	6 290 396	3 419 158
Summa skulder	<u>13 933 152</u>	<u>12 937 934</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>18 729 106</u>	<u>16 804 032</u>

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	929 857	-68 063
Avskrivningar	1 691 411	1 321 850
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 621 268	1 253 787
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-701 480	397 880
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 795 854	-811 780
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 715 642	839 887
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 636	-469 858
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 636	-469 858
Årets kassaflöde	2 915 006	370 029
Likvida medel vid årets början *)	2 380 649	2 010 620
Likvida medel vid årets slut *)	5 295 654	2 380 649

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

Noter

2023-07-01	2022-07-01
2024-12-31	2023-06-30

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 och 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar (linjära planer)	Antal år
Standardförbättringar	50
Tvättstugor	20
Balkonger/Fönster	30
Värmeväxlare	20

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 framåttriktat.

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 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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.

Noter	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	13 114 835	8 364 592
Hyror, lokaler och övriga objekt	18 438	22 952
Hyror, garage och p-platser	657 389	416 982
*) Övriga intäkter	239 661	0
	14 030 323	8 804 526
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
*) Övriga rörelseintäkter från tidigare förvaltare avseende föregående räkenskapsår, avseende försäkringsers, pant-överlåtelse och andrahansintäkter mm, ingår från nuvarande räkenskapsår under "Övriga intäkter"		108 591
	0	108 591
Not 3 Driftskostnader		
Totalförvaltning, förvaltare-ekonomisk-teknisk samt lokalvårdsavtal	2 804 857	1 353 391
Underhåll (föregående förvaltare redovisat under driftskostnader)	0	682 051
Reparationer	519 940	260 152
El	475 510	363 002
Uppvärmning	2 566 316	1 705 187
Vatten	961 700	563 101
Sophämtning	463 048	349 525
Kabel-TV, internet	1 069 033	714 351
Försäkringspremier	390 934	241 791
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	587 460	382 292
Förvaltningsarvoden	89 268	0
Övriga driftskostnader	134 962	136 107
	10 063 028	6 750 950
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor	32 225	0
Förvaltningskostnader Riksbyggen	0	504 661
Övrigt	0	107 005
	32 225	611 666
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	160 019	145 315
Revisorsarvode	11 430	0
Sociala kostnader	42 301	40 364
	213 750	185 679
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	6 000	24 163
	6 000	24 163
Totalt	219 750	209 842
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 691 411	1 321 850
	1 691 411	1 321 850

Noter	2024-12-31	2023-06-30
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	1964	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	50 030 580	50 030 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 030 580	50 030 580
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 676 620	-35 354 770
Årets avskrivningar	-1 691 411	-1 321 851
Utgående avskrivningar	-38 368 031	-36 676 620
Utgående bokfört värde	11 662 549	13 353 961
Taxeringsvärde för Jönköping Västanvädret 1,2 och 3		
Byggnad - bostäder	134 000 000	134 000 000
Byggnad - lokaler	1 180 000	1 180 000
	135 180 000	135 180 000
Mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Mark - lokaler	820 000	820 000
	68 820 000	68 820 000
Taxeringsvärde totalt	204 000 000	204 000 000
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	119 564	81 148
	119 564	81 148
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	976 339	313 916
	976 339	313 916

Noter		2024-12-31	2023-06-30		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SEB	44769409	0,83%	2025-09-28	1 915 250	1 915 250
SEB	44769417	0,79%	2025-09-28	1 894 250	1 894 250
Stadshypotek AB	292990	0,98%	2026-09-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	296762	3,28%	2027-06-01	453 180	60 424
Stadshypotek AB	300391	4,01%	2028-04-30	2 350 000	100 000
Stadshypotek AB	304251	3,94%	2026-04-30	2 000 000	0
				11 612 680	3 969 924
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 642 756
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 610 560
Kortfristig del av långfristig skuld				3 969 924	2 894 540
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 200 424 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				38 647 000	38 647 000
Varav obelånade				14 647 000	14 647 000
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				17 068	22 001
Övriga upplupna kostnader				414 446	325 664
Förutbetalda hyror och avgifter				780 428	143 124
				1 211 942	490 789


Noter

2024-12-31

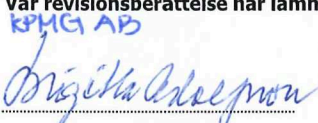
2023-06-30

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2025-05-14


Boine Lindblad
Adnan Duzel
Josef El Masry
Hanna Wilhelmsson
Håkan Halonen
Johan Sund
Susanne Hersäter
Oscar Hammarström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19


Birgitta Adolfsson
Agnes Wiberg

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor, KPMG AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

Stadgarna 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 tomträtsavtal 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 står något i årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9, org. nr 726000-4895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den

19 maj 2025

KPMG AB

Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor

Birgitta Adolfsson

Förtroendevald revisor