

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lutan 22

726000-3756

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lutan 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lutan 22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1943-05-20.
Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen är en privat bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Lutan 22 i Jönköping. Fastigheten består av 30 lägenheter samt två mindre lokaler för uthyrning.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Barnarpsgatan 88.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| Antal | rok | yta, m ² |
|-----------|-----|---------------------|
| 9 | 1 | 33-43 |
| 6 | 3 | 67-73 |
| 15 | 2 | 50-51 |
| 30 | | |

Total bostadsyta är ca 1 514 m² och total lokalyta är 61 m².

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till 2030. Detta tillsammans med upprättandet av föreningens budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar.

Överlåtelser

30 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 22 maj 2024

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Maria Oskarsson | Styrelseordförande |
| Marianne Liabäck | Ledamot |
| Linda Ström t.om 250131 | Ledamot |
| Johan Wallin | Ledamot |
| Marcus Häll | Ledamot |
| Alva Björnlinge fr.om 250201 | Ledamot |
| Alva Björnlinger t.om 250131 | Suppleant |
| Gabriel Nilsson Mendel | Suppleant |

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden, utöver ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Fastighetens tekniska status

| | <i>Utfört år</i> |
|---------------------------|------------------|
| Fjärrvärmeanslutning | 1992 |
| Fiberinstallation | 2000 |
| Balkonger, nya/renoverade | 2004 |
| Fönsterbyte | 2007 |
| Fasadrenovering | 2007 |
| Re-lining | 2014 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen fick göra en akutåtgärd av taket då det var risk att takpannor och vindsfönster höll på att blåsa ner under vinterns stormar så Berghem Besiktning fick tillfälligt åtgärda problemet så ingen blev skadad, då upptäcktes det att både reglar och takpapp var undermåliga.

Under hösten har ett avtal ingåtts med HSB att ta fram offerter för ett takbyte under 2025.

Styrelsen har skrivit ett nytt avtal med HSB om städning av trapphus och underhåll av tomten.

Styrelsen har även anlitat Swoosh att rengöra avlopp i tvättstugan och våra stenkistor då dom var fulla med skräp vilket orsakade att det kom in vatten i källaren vid skyfallet över Jönköping i somras.

Radonmätning är gjord i fastigheten.

Lås till uppgång C är åtgärdat.

Fortfarande är boende slarviga med sopsorteringen vilket kostar föreningen onödigt mycket då vi måste ha extra tömning då det blir överfullt i vissa kärl.

Styrelsen vill se mer engagemang av lägenhetsinnehavare så som t.ex skötsel av huset, engagemang att gå med i styrelsen mm så vi kan hålla nere avgifterna och att hjälpas åt mer.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 047 | 1 020 | 1 039 | 1 037 |
| Resultat efter finansiella poster | -138 | -115 | 31 | -35 |
| Soliditet (%) | 19,37 | 21,88 | 23,97 | 23,19 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 692 | 671 | 673 | 672 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 98,57 | 96,24 | 96,48 | 97,14 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 1 899 | 1 935 | 1 972 | 2 009 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 975 | 2 013 | 2 051 | 2 090 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,92 | 4,32 | 1,96 | 1,30 |
| Räntekänslighet (%) | 2,86 | 3,00 | 3,05 | 3,11 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 19 | 110 | 129 | 165 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 289 | 239 | 286 | 250 |
| Driftskostnad (kr/m ²) | 433 | 374 | 400 | 353 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad.

Det negativa kassaflödet beror dels på ökade kostnader och konsultarvode i samband med kommande takbyte.

Styrelsen bedömer att föreningen klarar av sina framtida ekonomiska åtaganden, vilket också visas av upprättad budget för nästkommande år.

Eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 40 230 | 1 341 763 | -340 382 | -115 180 | 926 431 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 166 000 | -281 180 | 115 180 | 0 |
| Ianspråktagande yttre fond | | -162 400 | 162 400 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -138 494 | -138 494 |
| Belopp vid årets utgång | 40 230 | 1 345 363 | -459 162 | -138 494 | 787 937 |

Styrelsen ska i enlighet med med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---------------------|-----------------|
| balanserat resultat | -459 162 |
| årets resultat | -138 494 |
| Totalt | -597 656 |

| | |
|--|-----------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 166 000 |
| balanseras i ny räkning | -763 656 |
| Summa | -597 656 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Avgifter och hyror | 2 | 1 046 957 | 1 019 646 |
| Övriga intäkter | | 15 196 | 36 370 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 062 153 | 1 056 016 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -764 347 | -832 595 |
| Administrationskostnader | 4 | -144 110 | -74 029 |
| Löner och ersättningar | 5 | -61 566 | -39 240 |
| Avskrivningar av byggnader | | -136 351 | -136 351 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 106 374 | -1 082 215 |
| Rörelseresultat | | -44 221 | -26 199 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 54 431 | 53 803 |
| Räntekostnader | | -148 704 | -142 784 |
| Summa finansiella poster | | -94 273 | -88 981 |
| Resultat efter finansiella poster | | -138 494 | -115 180 |
| Resultat före skatt | | -138 494 | -115 180 |
| Årets resultat | | -138 494 | -115 180 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 2 244 500 | 2 380 851 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 244 500 | 2 380 851 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 244 500 | 2 380 851 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 22 125 | 6 098 |
| Övriga fordringar | | 2 095 | 3 910 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 41 888 | 39 215 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 66 108 | 49 223 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 756 751 | 1 804 305 |
| Summa kassa och bank | | 1 756 751 | 1 804 305 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 822 860 | 1 853 528 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 067 360 | 4 234 379 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 40 230 | 40 230 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 345 363 | 1 341 763 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 385 593 | 1 381 993 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -459 162 | -340 382 |
| Årets resultat | | -138 494 | -115 180 |
| Summa fritt eget kapital | | -597 656 | -455 563 |
| Summa eget kapital | | 787 937 | 926 431 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 2 990 706 | 3 048 338 |
| Fond inre reparation | 9 | 19 528 | 19 528 |
| Leverantörsskulder | | 88 316 | 72 117 |
| Skatteskulder | | 3 627 | 6 645 |
| Övriga skulder | | 20 495 | 17 675 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 156 751 | 143 645 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 279 423 | 3 307 948 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 067 360 | 4 234 379 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -138 494 | -115 180 |
| Justeringar för avskrivningar | 136 351 | 136 351 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -2 143 | 21 171 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -16 885 | -8 961 |
| Förändring av leverantörsskulder | 16 199 | -1 774 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 12 908 | -7 450 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 10 079 | 2 986 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -57 632 | -57 632 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -57 632 | -57 632 |
| Årets kassaflöde | -47 553 | -54 646 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 1 804 305 | 1 858 951 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 756 751 | 1 804 305 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| Standardförbättringar | 10-40 |
| Inventarier | 5 |

Byggnaden är helt avskriven.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 857 898 | 826 848 |
| Hysesintäkter lokaler | 0 | 3 358 |
| Balkongavgifter | 32 040 | 32 040 |
| Internet | 66 120 | 66 500 |
| El | 90 899 | 90 900 |
| | 1 046 957 | 1 019 646 |

I föreningens årsavgifter ingår: Vatten, el, värme, bredband och tv (grundutbud)

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Driftskostnader | | |
| El | 104 421 | 117 249 |
| Värme | 275 422 | 204 329 |
| Vatten | 75 116 | 54 695 |
| Renhållning | 47 693 | 46 802 |
| Försäkring | 29 406 | 26 661 |
| Kabel-TV | 35 416 | 34 372 |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 32 575 | 22 332 |
| Övriga fastighetskostnader | 15 861 | 0 |
| Internet | 57 837 | 46 476 |
| Serviceavtal | 6 525 | 35 992 |
| Summa driftskostnader | 680 272 | 588 908 |
| Reparation och underhåll | | |
| Löpande underhåll | 32 277 | 183 953 |
| | 32 277 | 183 953 |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | 51 798 | 59 733 |
| | 51 798 | 59 733 |
| Summa reparation och underhåll | 764 347 | 832 594 |

Not 4 Administrationskostnader

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | 59 725 | 54 156 |
| Revision | 9 750 | 10 500 |
| Konsultarvoden | 56 250 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 18 385 | 9 373 |
| | 144 110 | 74 029 |

Not 5 Löner och ersättningar

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 35 000 | 30 807 |
| Löner fastighetskötsel | 12 618 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 13 948 | 8 433 |
| Summa | 61 566 | 39 240 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader, mark | 6 163 540 | 6 163 540 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 163 540 | 6 163 540 |
| Ingående avskrivningar | -3 782 689 | -3 646 338 |
| Årets avskrivningar | -136 351 | -136 351 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 919 040 | -3 782 689 |
| Utgående redovisat värde | 2 244 500 | 2 380 851 |
| Taxeringsvärden byggnader | 13 430 000 | 13 430 000 |
| Taxeringsvärden mark | 9 546 000 | 9 546 000 |
| | 22 976 000 | 22 976 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 37 550 | 37 550 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 550 | 37 550 |
| Ingående avskrivningar | -37 550 | -37 550 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -37 550 | -37 550 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 267727 | 3,55 | 2025-02-13 | 482 150 | 487 538 |
| Stadshypotek 267726 | 3,55 | 2025-02-13 | 387 124 | 404 076 |
| Stadshypotek 260765 | 3,55 | 2025-02-13 | 478 846 | 495 650 |
| Stadshypotek 267728 | 3,55 | 2025-02-13 | 562 538 | 568 822 |
| Stadshypotek 260766 | 3,55 | 2025-02-13 | 1 080 048 | 1 092 252 |
| | | | 2 990 706 | 3 048 338 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 2 990 706 | 3 048 338 |

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Fond inre reparationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Ingående behållning | 19 528 | 19 528 |
| Utgående behållning | 19 528 | 19 528 |

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Pantbrev i fastigheten Lutan 22 | 5 054 000 | 5 054 000 |
| | 5 054 000 | 5 054 000 |

Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Maria Oskarsson
Ordförande

Marianne Liabäck

Johan Wallin

Marcus Häll

Alva Björnlinger

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 11:44

SENT BY OWNER:

Annica Petersson • 27.02.2025 13:12

DOCUMENT ID:

Byl3jlAa51l

ENVELOPE ID:

Bk3iLCT91g-Byl3jlAa51l

DOCUMENT NAME:

årsredovisning Brf Lutan.pdf
14 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. MARIA OSKARSSON maria.oskarsson60@gmail.com | Signed Authenticated | 27.02.2025 15:14 27.02.2025 15:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1960/01/28) IP: 83.252.209.193 |
| 2. ALVA BJÖRNLINGER alvajohanna.bjornlinger@gmail.com | Signed Authenticated | 27.02.2025 19:20 27.02.2025 18:44 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 2000/12/28) IP: 85.230.151.51 |
| 3. Marcus Lennart Häll marcus.hall@juniqa.se | Signed Authenticated | 28.02.2025 10:17 28.02.2025 09:59 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1976/01/19) IP: 212.181.13.70 |
| 4. Carl Johan Fredrik Karlsson Wallin johanwallin.036@gmail.com | Signed Authenticated | 03.03.2025 14:02 03.03.2025 14:02 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1996/12/26) IP: 194.5.154.166 |
| 5. Marianne Elisabeth Liabäck bitte55@live.se | Signed Authenticated | 05.03.2025 07:37 27.02.2025 13:13 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/01/30) IP: 85.230.150.189 |
| 6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se | Signed Authenticated | 05.03.2025 11:44 05.03.2025 11:42 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lutan 22
Org.nr. 726000-3756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lutan 22 för år 2024. 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 2024 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". 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 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

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lutan 22 för år 2024 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 tryggande 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, 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 11:46

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder · 05.03.2025 11:46

DOCUMENT ID:

B1ZLtisBoyx

ENVELOPE ID:

SJl8Yisrjkl-B1ZLtisBoyx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Lutan.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se | Signed Authenticated | 05.03.2025 11:46 05.03.2025 11:46 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed