



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Lutan 14 i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lutan 14 i Jönköping

Org. nr. 726000-3632

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01--2021-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 1945 på fastigheten Lutan 14 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adress: Barnarpsgatan 86 A-C.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3	st	1	rok	117	m ²
		9	st	2	rok	588	m ²
		5	st	3	rok	393	m ²
		17	st			1 098	m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1	st			84	m ²
Lokaler	Hysesrätt	1	st			12	m ²
		2	st			96	m ²
Totalt		19	st			1 194	m ²

AK

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

- Fasadrenovering med tilläggsisolering och nya stuprör (2013)
- Målning fasad och grund (2013)
- Nya räcken och renovering undersida balkonger åt öster (2013)
- Målning av källaren samt nytt källarräcke (2014)
- Dagvattenseparering (2016)
- Inglasning av balkonger på östra sidan (2017)
- Nytt sopskåp och plattsättning (2019)
- Dränering av södergavel (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder genomförts:

- Statuskontroll av styr- och reglerutrustning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Senaste uppdateringen av underhållsplanen skedde år 2021.

Inga större underhållsåtgärder planeras för det kommande året.

För år 2023 och framåt planeras följande underhållsåtgärder:

- Styr- och reglerutrustning avseende värmeväxlare
- Byte av källar- och vindsdörrar
- Byte av lås i befintliga lägenhetsdörrar och övriga dörrar i fastigheten

Ekonomi

Avgifterna sänktes fr o m 2019-04-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat om oförändrade årsavgifter tillsvidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 623 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Övrigt

Servitutsavtal finns sedan år 2018 mellan fastigheten Lutan 14 och fastigheten Lutan 22, detta innebär en förmån för Lutan 14 att få använda infartsväg till sina befintliga p-platser och Lutan 22 är den tjänande fastigheten. Underhåll av infartsvägen delas mellan Lutan 14 och Lutan 22.

AK

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal med Com Hem AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-23. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 27 (27) medlemmar, varav 18 (18) röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christina Ambjörnsson	ordförande
Kjell Onselius	ledamot
Christer Kamph	ledamot
Christer Eriksson	ledamot
Anna Rosenqvist	ledamot
Mattias Tokic	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Christer Kamph och Anna Rosenqvist.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christina Ambjörnsson, Kjell Onselius, Christer Kamph och Anna Rosenqvist, två i förening.

Vicevärd har varit Kjell Onselius.

Revisor har varit Ida Hesselgren, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representant till HSB Götas föreningsstämma har utsetts inom styrelsen.

Valberedning har utgjorts av styrelsen.

AK



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	760	753	758	763	790
Res. efter finansiella poster, tkr	73	31	2	72	89
Soliditet, %	21%	19%	18%	17%	15%
Balansomslutning, tkr	4 806	4 881	5 035	5 215	5 321
Eget kapital, tkr	998	924	893	891	819
Taxeringsvärde, tkr	16 433	16 433	16 433	11 892	11 892
- varav byggnad, tkr	8 831	8 831	8 831	7 615	7 615
Underhållsfond tkr	549	499	525	554	424
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	626	626	626	636	655
Bankskuld kr/m ²	3 333	3 472	3 516	3 662	3 814
Belåningsgrad (bankskuld/taxvärde)%	22%	23%	23%	35%	35%
Räntekostnader kr/m ²	57	61	67	81	89

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 352	113 153	499 000	257 341	31 451
Resultatdisp enl stämmobeslut			0	31 451	-31 451
			499 000	288 792	
Avsättn enl plan yttre underhåll -21			50 000	-50 000	
Årets resultat					73 269
Belopp vid årets slut	23 352	113 153	549 000	238 793	73 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	238 793
Årets resultat	<u>73 269</u>
	312 062

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>312 062</u>
	312 062

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 549 000 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	760 203	753 338
Summa rörelsens intäkter		760 203	753 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-426 423	-383 318
Periodiskt underhåll		0	-76 166
Övriga externa kostnader	Not 3	-19 850	-19 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-41 869	-39 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-137 447	-137 447
Summa rörelsens kostnader		-625 589	-656 264
Rörelseresultat		134 614	97 074
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		963	923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 308	-66 546
Summa finansiella poster		-61 345	-65 623
Årets resultat		73 269	31 451
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		73 269	31 451
Reservering till fond för yttre underhåll		-50 000	-50 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		0	76 166
Resultat efter fondförändring		23 269	57 617

PK

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 10 Not 6

4 202 817

4 340 264

Mark

52 205

52 205

4 255 022

4 392 469

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

4 255 522

4 392 969

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta

146 844

183 671

Övriga fordringar

Not 8

7 670

7 889

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

36 861

37 699

191 375

229 259

Kassa och bank

Bankkonton

359 200

258 405

359 200

258 405

Summa omsättningstillgångar

550 575

487 664

Summa tillgångar

4 806 097

4 880 633

HK

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

23 352

23 352

Upplåtelseavgifter

113 153

113 153

Fond för yttre underhåll

549 000

499 000

685 505

635 505*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

238 793

257 341

Årets resultat

73 269

31 451

312 062

288 792

Summa eget kapital

997 567

924 297**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

2 533 588

3 659 904

2 533 588

3 659 904

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

1 126 316

152 848

Leverantörsskulder

45 946

43 834

Skatteskulder

1 868

3 430

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

100 812

96 320

1 274 942

296 432

Summa skulder

3 808 530

3 956 336**Summa eget kapital och skulder**

4 806 097

4 880 633

AK

Noter

2021-01-01 **2020-01-01**
2021-12-31 **2020-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:
 Byggnader

%
 1,9

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 51 557 kr.

AK

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	683 988	683 988
Årsavgifter, lokaler	51 936	51 936
Hyror lokaler och övriga objekt	6 600	6 600
Övriga intäkter	17 679	10 814
	760 203	753 338
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	47 322	46 884
Reparationer	8 236	5 459
El	22 140	13 656
Uppvärmning	144 168	120 835
Vatten	48 008	40 570
Sophämtning	19 417	19 953
Kabel-TV, internet	39 485	39 481
Fastighetsförsäkring	8 959	8 829
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 133	30 623
Förvaltningsarvoden	48 225	47 499
Övriga driftskostnader	9 330	9 529
	426 423	383 318
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	8 950	8 500
Medlemsavgifter	10 900	10 900
	19 850	19 400
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 800	23 650
Vicevärdsarvode	11 900	11 825
Sociala kostnader	6 169	4 458
	41 869	39 933
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	137 447	137 447
	137 447	137 447

PK

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1945	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 400 389	7 400 389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 400 389	7 400 389
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 060 125	-2 922 678
Årets avskrivningar	-137 447	-137 447
Utgående avskrivningar	-3 197 572	-3 060 125
Utgående bokfört värde	4 202 817	4 340 264
Taxeringsvärde för Jönköping Lutan 14		
Byggnad - bostäder	8 400 000	8 400 000
Byggnad - lokaler	431 000	431 000
	8 831 000	8 831 000
Mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
Mark - lokaler	202 000	202 000
	7 602 000	7 602 000
Taxeringsvärde totalt	16 433 000	16 433 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	7 670	7 889
	7 670	7 889
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 861	37 699
	36 861	37 699

AK

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2655353742	1,59%	2022-09-23	822 676	822 676
Swedbank Hypotek	2752698551	1,91%	2022-12-22	227 872	227 872
Swedbank Hypotek	2854124464	1,99%	2023-09-25	742 856	33 768
Swedbank Hypotek	2854373863	1,60%	2026-09-25	667 500	30 000
Swedbank Hypotek	2859261501	1,42%	2025-08-25	1 199 000	12 000
				3 659 904	1 126 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 533 588
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 895 664
Kortfristig del av långfristig skuld				1 126 316	152 848
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 152 848 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				4 475 216	4 475 216
Varav obelånade				0	0
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				3 443	3 626
Övriga upplupna kostnader				37 562	28 700
Förutbetalda hyror och avgifter				59 807	63 994
				100 812	96 320

HK

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Jönköping

20 / 11

2022



Christina Ambjörnsson



Christer Ericsson



Christer Kamph



Mátthías Tokic



Anna Rosenqvist

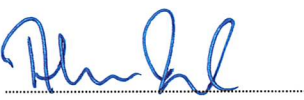


Kjell Önselius

Vår revisionsberättelse har 2022 - 04 - 20 avgivits beträffande denna årsredovisning



Ida Hesselgren
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lutan 14 i Jönköping, org.nr. 726000-3632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lutan 14 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lutan 14 i Jönköping för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

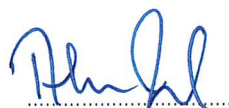
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela

revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 20/4 2022



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ida Hesselgren
Av föreningen vald revisor