



ÅRSREDOVISNING 2023

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till 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.

Bostadsrättsföreningen Gamla China, Jönköping
Org. nr. 769619-7305

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2011 på fastigheten Abborren 15, Jönköping som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheten utgörs av en 3D-fastighet med adressen Lantmätargränd 3. Andel innehas i gemensamhetsanläggning Jönköping Abborren GA:1.

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	7 st	1	rok	250 m ²
		5 st	2	rok	332 m ²
		5 st	3	rok	445 m ²
		7 st	4	rok	864 m ²
		24 st			1 891 m ²
Garage	Hyresrätt	14 st	(6 laddplatser)		320 m ²
Totalt		38 st			2 211 m ²

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

- Reparation/underhåll garage (2019)
- Ändring av stuprör, montering av galler samt inspektion under plattor (2019)
- Utbyte av glastak vid entré (2020)
- Installation av laddboxar i garage (2021)
- Linbyte i hiss (2021)
- OVK (2021)
- Nytt passersystem (2021)
- Installation av automatiska dörröppnare från garage (2022)
- Åtgärder från OVK (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Service av ventilationssystem
- Målning av träplank på terrasserna

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-13.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

- OVK
- Målning port till garaget
- Rengöring av tak
- Utvändig målning av fasad (2025)

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast from 2023-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat om höjning av årsavgifter med 8%. Garagehyran ökar med 2% per år. Föreningen tar ut en fast årskostnad på 3 600 kr för nyttjande av laddplats. De som hyr laddplats debiteras individuellt för den delen de förbrukar.

Upplysning om förlust

Årets förlust har uppstått genom ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets kassaflöde är positivt och föreningen har ett sparande på 313 kr/kvm.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV avtal med Tele2 AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 17 (20) röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) medlemmar varav 24 (24) röstberättigade medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Hans Fredén	Ordförande
Anders Johansson	Ledamot
Annika Lissel	Ledamot

Nathalie Jarekvist	Suppleant
Helen Renlie	Suppleant
Heimo Bertov	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika Lissel och Hans Fredén samt suppleanterna Helen Renlie, Nathalie Jarekvist och Heimo Bertov.

Styrelsen har under året hållit 7 (7) sammanträden.

Firmatecknare har varit, Hans Fredén, Anders Johansson och Annika Lissel, två i förening.

Vicevärd har varit Heimo Bertov.

Revisor har varit auktoriserade revisorn Sandra Hvitman med auktoriserade revisorn Martin Knuthson som suppleant.

Valberedning har varit Sthiven Andersson och Dick Renlie.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 745	1 639	1 592	1 564
Res. efter finansiella poster, tkr	-36	-66	-195	-76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt ¹⁾	827	787	772	757
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	90%			
Skuldsättning kr/kvm	7 670			
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 967	9 211	9 454	9 697
Sparande kr/kvm	313			
Räntekänslighet	10,8%			
Energikostnad kr/kvm	119			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 930 000	345 369	-1 778 785	-65 699
Resultatdisp enl stäm.beslut-22			<u>-65 699</u>	65 699
			-1 844 483	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23		206 000	-206 000	
Ianspråkt från yttre underhåll-23		-103 290	103 290	
Årets resultat				-36 415
Belopp vid årets slut	37 930 000	448 079	-1 947 193	-36 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 947 193
Årets resultat	<u>-36 415</u>
	-1 983 608

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-1 983 608
	<u>-1 983 608</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 448 079 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 744 991	1 638 840
Summa rörelsens intäkter		1 744 991	1 638 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-838 747	-747 004
Periodiskt underhåll		-103 290	-98 015
Övriga externa kostnader	Not 3	-17 000	-11 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-31 714	-27 590
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-624 345	-624 345
Summa rörelsens kostnader		-1 615 096	-1 508 454
Rörelseresultat		129 896	130 386
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 003	5 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 313	-201 472
Summa finansiella poster		-166 310	-196 085
Årets resultat		-36 415	-65 699
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-36 415	-65 699
Reservering till fond för yttre underhåll		-206 000	-229 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		103 290	98 015
Resultat efter fondförändring		-139 125	-196 684

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	Not 6	33 122 610	33 733 849
Mark			19 235 000	19 235 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	39 320	52 426
			<u>52 396 930</u>	<u>53 021 275</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>52 396 930</u>	<u>53 021 275</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 408	0
Övriga fordringar	Not 8		5 267	2 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9		<u>114 702</u>	<u>85 632</u>
			<u>121 377</u>	<u>87 722</u>

Kassa och bank

Bankkonton			<u>1 155 703</u>	<u>1 050 253</u>
			<u>1 155 703</u>	<u>1 050 253</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>1 277 080</u>	<u>1 137 976</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**53 674 010 54 159 251**

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

37 930 000

37 930 000

Fond för yttre underhåll

448 079

345 369

38 378 079

38 275 369

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 947 193

-1 778 785

Årets resultat

-36 415

-65 699

-1 983 608

-1 844 483

Summa eget kapital

36 394 471

36 430 886

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

5 267 000

16 957 500

5 267 000

16 957 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

11 690 500

460 000

Leverantörsskulder

79 575

87 594

Skatteskulder

4 730

5 192

Övriga skulder

Not 11

13 335

10 335

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

224 399

207 744

12 012 539

770 865

Summa skulder

17 279 539

17 728 365

Summa eget kapital och skulder**53 674 010****54 159 251**

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-36 415	-65 699
Avskrivningar	624 345	624 345
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	587 930	558 646
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 655	-10 668
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 174	1 109
Kassaflöde från löpande verksamhet	565 449	549 087
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	65 531
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	65 531
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-460 000	-710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-460 000	-710 000
Årets kassaflöde	105 449	-95 382
Likvida medel vid årets början	1 050 253	1 145 635
Likvida medel vid årets slut	1 155 703	1 050 253

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Inventarier	20,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 563 000	1 488 636
Hyror, garage	124 752	122 280
Elintäkter, elbilsaddning	23 614	3 203
Övriga intäkter	33 625	24 721
	1 744 991	1 638 840
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	146 533	120 904
Reparationer	101 876	73 903
El	77 597	66 086
Uppvärmning	147 991	143 347
Vatten	38 239	33 148
Sophämtning	64 653	59 757
Kabel-TV, internet	77 072	77 287
Fastighetsförsäkring	20 932	18 907
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 136	36 456
Förvaltningsarvoden	71 909	68 063
Övriga driftskostnader	53 809	49 146
	838 747	747 004
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BDO	17 000	11 500
	17 000	11 500
*Av 17 000 kr avser 2 000 kr 2022 års avode		
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	26 250	24 650
Sociala kostnader	5 464	2 940
Totalt	31 714	27 590
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	611 239	611 239
Inventarier	13 106	13 106
	624 345	624 345

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2130	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2011	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	39 355 000	39 355 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 355 000	39 355 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 621 151	-5 009 912
Årets avskrivningar	-611 239	-611 239
Utgående avskrivningar	-6 232 390	-5 621 151
Utgående bokfört värde	33 122 610	33 733 849
Taxeringsvärde för Jönköping Abborren 15		
Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000
Mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde totalt	54 600 000	54 600 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	73 757	8 225
Årets investeringar	0	65 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 757	73 757
Ingående avskrivningar	-21 331	-8 225
Årets avskrivningar	-13 106	-13 106
Utgående avskrivningar	-34 437	-21 331
Bokfört värde	39 320	52 426
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 129	668
Övriga fordringar	3 138	1 422
	5 267	2 090
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 702	85 632
	114 702	85 632

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Nordea Hypotek AB	39758247786	1,19%	2026-01-21	5 367 000	100 000
Nordea Hypotek AB	39788946119	1,05%	2024-10-16	5 215 750	5 215 750
SE-Banken Bolån	44234211	1,15%	2024-03-28	6 374 750	6 374 750
				16 957 500	11 690 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 267 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 657 500
Kortfristig del av långfristig skuld				11 690 500	460 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 460 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				35 100 000	35 100 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				7 872	7 395
Arbetsgivaravgifter				5 463	2 940
				13 335	10 335
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				19 089	19 489
Övriga upplupna kostnader				53 056	49 340
Förutbetalda hyror och avgifter				152 254	138 915
				224 399	207 744

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Anders Johansson

Annika Lissel

Hans Fredén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftBDO Göteborg AB
Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gamla China, Jönköping
Org.nr. 769619-7305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gamla China, Jönköping för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 på fel,

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 fel, 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.

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 BRF Gamla China, Jönköping för år 2023 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 och 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift.

BDO Göteborg AB

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HANS FREDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:08:13



ANDERS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:28:22



ANNIKA LISSEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 20:45:08



SANDRA HVITMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:00:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SANDRA HVITMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:59:25



HSB – där möjligheterna bor