



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Gamla China

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

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
2024-01-01--2024-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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)
- OVK (2021)
- Nytt passersystem (2021)
- Installation av automatiska dörröppnare från garage (2022)
- Åtgärder från OVK (2022)
- Inköp av utegrill och växter till terrassen ((2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Radonmätning har utförts
- Målning av hissdörrar
- OVK

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

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

- Byte av brunn och tätning mellan väggar och golv i garage

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast from 2024-01-01 med 8%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat om höjning av årsavgifter med 4%. 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 el 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 284 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 2024-05-30. På stämman deltog 23 (17) röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 41 (43) medlemmar varav 24 (24) röstberättigade medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (6) 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 Anders B Johansson och Hans Fredén samt suppleanterna Helen Renlie, Nathalie Jarekvist och Heimo Bertov.

Styrelsen har under året hållit 8 (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 Malin Johannesson med Martin Knuthsson som revisorssuppleant.

Valberedning har varit Sthiven Andersson och Dick Renlie.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 835	1 745	1 639	1 592
Res. efter finansiella poster, tkr	-79	-36	-66	-195
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt ¹⁾	886	827	787	772
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	91%	90%		
Skuldsättning kr/kvm	7 462	7 670		
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 724	8 967	9 211	9 454
Sparande kr/kvm	285	313		
Räntekänslighet	9,8%	10,8%		
Energikostnad kr/kvm	136	119		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 930 000	448 079	-1 947 193	-36 415
Resultatdisp enl stäm.beslut-23			<u>-36 415</u>	36 415
			-1 983 608	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24		223 000	-223 000	
Ianspråkt från yttre underhåll-24		-85 614	85 614	
Årets resultat				<u>-79 087</u>
Belopp vid årets slut	37 930 000	585 465	-2 120 994	-79 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-2 120 994
Årets resultat	<u>-79 087</u>
	-2 200 081

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-2 200 081</u>
	-2 200 081

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 585 465 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 834 533	1 744 991
Summa rörelsens intäkter		1 834 533	1 744 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-832 560	-838 747
Periodiskt underhåll		-85 614	-103 290
Övriga externa kostnader	Not 3	-14 875	-17 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-34 006	-31 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-624 345	-624 345
Summa rörelsens kostnader		-1 591 400	-1 615 096
Rörelseresultat		243 132	129 896
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 493	29 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 713	-195 313
Summa finansiella poster		-322 220	-166 310
Årets resultat		-79 087	-36 415
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-79 087	-36 415
Reservering till fond för yttre underhåll		-223 000	-206 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		85 614	103 290
Resultat efter fondförändring		-216 473	-139 125

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	32 511 371	33 122 610
Mark			19 235 000	19 235 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	26 214	39 320
			<u>51 772 585</u>	<u>52 396 930</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>51 772 585</u>	<u>52 396 930</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			50	1 408
Avräkningskonto HSB Göta			724 751	0
Övriga fordringar		Not 8	5 364	5 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	92 529	114 702
			<u>822 694</u>	<u>121 377</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			553 681	1 155 703
			<u>553 681</u>	<u>1 155 703</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>1 376 375</u>	<u>1 277 080</u>
Summa tillgångar			53 148 960	53 674 010



Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

37 930 000

37 930 000

Fond för yttre underhåll

585 465

448 079

38 515 465

38 378 079

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 120 994

-1 947 193

Årets resultat

-79 087

-36 415

-2 200 081

-1 983 608

Summa eget kapital

36 315 384

36 394 471

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

5 267 000

5 267 000

5 267 000

5 267 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

11 230 500

11 690 500

Leverantörsskulder

62 488

79 575

Skatteskulder

4 099

4 730

Övriga skulder

Not 11

16 110

13 335

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

253 379

224 399

11 566 576

12 012 539

Summa skulder

16 833 576

17 279 539

Summa eget kapital och skulder**53 148 960****53 674 010**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-79 087	-36 415
Avskrivningar	624 345	624 345
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	545 258	587 930
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 434	-33 655
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 037	11 174
Kassaflöde från löpande verksamhet	582 729	565 449
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-460 000	-460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-460 000	-460 000
Årets kassaflöde	122 729	105 449
Likvida medel vid årets början *)	1 155 703	1 050 253
Likvida medel vid årets slut *)	1 278 432	1 155 703

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

Noter

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anskaffningsvärdet 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 1 630 kronor per lägenhet.

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.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 687 992	1 563 000
Hyror	125 678	124 752
Elintäkter	-12 053	23 614
Övriga intäkter	32 915	33 625
Bruttoomsättning	<u>1 834 533</u>	<u>1 744 991</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	127 294	146 533
Reparationer	75 581	101 876
El	84 616	77 597
Uppvärmning	166 970	147 991
Vatten	49 960	38 239
Sophämtning	58 929	64 653
Kabel-TV, internet	77 096	77 072
Övriga avgifter	24 736	20 932
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 120	38 136
Förvaltningsarvoden	75 798	71 909
Övriga driftskostnader	<u>52 460</u>	<u>53 809</u>
	832 560	838 747
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 875	17 000
	14 875	17 000
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 650	26 250
Sociala kostnader	<u>5 356</u>	<u>5 464</u>
	34 006	31 714
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	611 239	611 239
Inventarier	13 106	13 106
Markanläggningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	624 345	624 345

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
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	-6 232 390	-5 621 151			
Årets avskrivningar	-611 239	-611 239			
Utgående avskrivningar	-6 843 629	-6 232 390			
Utgående bokfört värde	32 511 371	33 122 610			
Taxeringsvärde för 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	73 757			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 757	73 757			
Ingående avskrivningar	-34 437	-21 331			
Årets avskrivningar	-13 106	-13 106			
Utgående avskrivningar	-47 543	-34 437			
Bokfört värde	26 214	39 320			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	5 364	2 129			
Övriga fordringar	0	3 138			
	5 364	5 267			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 529	114 702			
	92 529	114 702			
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	5 267 000	0
Nordea Hypotek AB	39788946119	2,83%	2025-10-16	5 090 750	5 090 750
SEB	44234211	4,47%	2025-03-28	6 139 750	6 139 750
				16 497 500	11 230 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 267 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 197 500
Kortfristig del av långfristig skuld					11 230 500
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 460 000kr					11 690 500
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					35 100 000
					35 100 000

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	8 595	7 872
Arbetsgivaravgifter	5 355	5 463
Mervärdesskatt	2 160	0
	16 110	13 335
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	42 525	19 089
Övriga upplupna kostnader	51 018	53 056
Förutbetalda hyror och avgifter	159 836	152 254
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	253 379	224 399

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Anders Johansson

Annika Lissel

Hans Fredén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malin Johannesson
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla China, Jönköping, org.nr. 769619-7305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla China, Jönköping för räkenskapsåret 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gamla China, Jönköping för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 betryggande 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, tillämpliga delar av 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Gamla China, Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS FREDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:46:44



ANDERS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:25:46



ANNIKA LISSEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:46:51



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:16:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Gamla China, Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:16:48



HSB – där möjligheterna bor

