



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lutan 14 i Jönköping

Org. nr. 726000-3632

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
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 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		20 m ²
		2 st		104 m ²
Totalt		19 st		1 202 m ²

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)
- Statuskontroll av styr- och reglerutrustning (2021)
- Utbyte samtliga låscylinrar och ny fjärrvärmväxlare (2022)
- Utbyte av branddörr på vind (2022)
- Energideklaration (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder genomförts:

- Målning av fönster samt reparationer av gavlar har utförts med noggrannhet och med mycket bra slutresultat.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Senaste uppdateringen av underhållsplanen skedde år 2024.

För år 2025 och framåt planeras följande underhållsåtgärder:

- Målning av återstående fönster på långsidan samt balkongdörrar.
- Byte av 3 st källardörrar

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 11,9 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5%.

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.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 6 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 23 (24) 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 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christina Ambjörnsson	ordförande
Christer Kamph	vice ordförande
Christer Ericsson	ledamot
Anna Rosenqvist	ledamot
Magnus Gustafsson	HSB-ledamot utsedd av HSB Göta

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

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Anna Rosenqvist.

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

Representant till HSB Götas föreningsstämma har varit Anna Rosenqvist.

Valberedning har utgjorts av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	853	870	757	760	753
Res. efter finansiella poster, tkr	-25	150	-177	73	31
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	697	697	626	626	626
Skuldsättning kr/kvm	2 578	2 688			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 621	2 715			
Sparande per kvm	163	262			
Räntekänslighet, %	3,8	3,9			
Energikostnad per kvm	188	168			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	97	95			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 352	113 153	450 125	233 894	149 904
Resultatdisp enl stämmobeslut			0	149 904	-149 904
			450 125	383 798	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			70 000	-70 000	
Ianspråktagande från yttre underhåll-24			-83 843	83 843	
Årets resultat					-24 954
Belopp vid årets slut	23 352	113 153	436 282	397 641	-24 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	397 641
Årets resultat	-24 954
	<u>372 687</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>372 687</u>
	372 687

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 436 282 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	853 227	870 353
Summa rörelsens intäkter		853 227	870 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-485 608	-394 984
Periodiskt underhåll		-83 843	-25 750
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 650	-20 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-69 471	-63 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-137 447	-137 447
Summa rörelsens kostnader		-800 019	-642 024
Rörelseresultat		53 208	228 329
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 261	8 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 423	-87 032
Summa finansiella poster		-78 162	-78 425
Årets resultat		-24 954	149 904
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-24 954	149 904
Reservering till fond för yttre underhåll		-70 000	-70 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		83 843	25 750
Resultat efter fondförändring		-11 111	105 654

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 10	Not 6	3 790 476	3 927 923
Mark			52 205	52 205
			3 842 681	3 980 128
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			3 843 181	3 980 628
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göta			170 645	168 362
Övriga fordringar		Not 8	7 208	7 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	50 711	41 928
			228 564	217 398
Kassa och bank				
Bankkonton			129 082	125 429
			129 082	125 429
Summa omsättningstillgångar			357 646	342 827
Summa tillgångar			4 200 827	4 323 455

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	23 352	23 352
Upplåtelseavgifter	113 153	113 153
Fond för yttre underhåll	436 282	450 125
	<u>572 787</u>	<u>586 630</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	397 641	233 894
Årets resultat	-24 954	149 904
	<u>372 687</u>	<u>383 798</u>
Summa eget kapital	<u>945 474</u>	<u>970 428</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>1 824 176</u>	<u>1 744 000</u>
	1 824 176	1 744 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>1 274 388</u>	<u>1 464 952</u>
Leverantörsskulder	30 254	47 975
Skatteskulder	3 109	2 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>123 426</u>	<u>93 314</u>
	1 431 177	1 609 027
Summa skulder	<u>3 255 353</u>	<u>3 353 027</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>4 200 827</u>	<u>4 323 455</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-24 954	149 904
Avskrivningar	137 447	137 447
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	112 493	287 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 883	1 458
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	12 714	-44 020
Kassaflöde från löpande verksamhet	116 324	244 789
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-110 388	-301 490
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-110 388	-301 490
Årets kassaflöde	5 936	-56 701
Likvida medel vid årets början *)	293 791	350 492
Likvida medel vid årets slut *)	299 727	293 791

*) 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 BFNAR 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

%
1,9

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 51 557 kr.		
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	765 348	765 348
Årsavgifter, lokaler	58 116	58 116
Hyror p-platser	12 000	12 000
Hyror lokaler och övriga objekt	5 000	7 380
Övriga intäkter	12 763	28 124
Bruttoomsättning	853 227	870 968
Hyresbortfall	0	-615
	853 227	870 353
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	53 536	51 449
Reparationer*)	34 382	-17 941
El	20 497	21 646
Uppvärmning	156 450	139 885
Vatten	49 171	39 092
Sophämtning	20 201	20 269
Kabel-TV, internet	39 384	39 368
Fastighetsförsäkring	13 524	11 444
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 360	33 663
Förvaltningsarvoden	54 282	53 162
Övriga driftskostnader	9 821	2 947
	485 608	394 984
*) Försäkringsers år-23 har minskat kostnaderna därav negativt belopp.		
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 750	9 250
Medlemsavgifter	10 900	10 900
	23 650	20 150
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	12 171	11 193
	69 471	63 693
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	137 447	137 447
	137 447	137 447

Noter	2024-12-31	2023-12-31
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	-3 472 466	-3 335 019
Årets avskrivningar	-137 447	-137 447
Utgående avskrivningar	-3 609 913	-3 472 466
Utgående bokfört värde	3 790 476	3 927 923
Taxeringsvärde för Jönköping Lutan 14		
Byggnad - bostäder	9 600 000	9 600 000
Byggnad - lokaler	474 000	474 000
	10 074 000	10 074 000
Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	191 000	191 000
	6 991 000	6 991 000
Taxeringsvärde totalt	17 065 000	17 065 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	7 208	7 108
	7 208	7 108
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 711	41 928
	50 711	41 928

Noter		2024-12-31		2023-12-31	
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek A	2655353742	3,00%	2026-10-23	704 198	40 620
Swedbank Hypotek A	2854124464	2,86%	2027-09-24	644 366	33 768
Swedbank Hypotek A	2854373863	1,60%	2026-09-25	580 000	30 000
Swedbank Hypotek A	2859261501	1,42%	2025-08-25	1 170 000	1 170 000
				3 098 564	1 274 388
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 824 176
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 556 624
Kortfristig del av långfristig skuld				1 274 388	1 464 952
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 108 388 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				8 382	762
Övriga upplupna kostnader				45 263	35 612
Förutbetalda hyror och avgifter				69 781	56 940
				123 426	93 314

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Christina Ambjörnsson	Christer Ericsson	Christer Kamph
Anna Rosenqvist	Magnus Gustafsson	

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

Per Magnusson Av föreningen vald revisor	Magnus Emilsson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lutan 14 i Jönköping för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för 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. Revisorernas 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 revisorssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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.

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 Bostadsrättsförening Lutan 14 i Jönköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Magnusson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lutan 14 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA AMBJÖRNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:34:19



ANNA ROSENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:33:18



CHRISTER KAMPH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 15:10:37



CHRISTER ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:19:45



MAGNUS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 19:47:18



PER MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:27:38



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:39:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lutan 14 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:29:28



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:39:26



HSB – där möjligheterna bor